

## Vážení vlastníci bytov a NP,

Národná rada SR sa uzniesla na zákone č. 205/2014 Z. z. zo dňa 01.07. 2014 (ďalej len „Novela“) ktorým dochádza k novelizácii zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP (ďalej len „ZVB“) s účinnosťou od 01.10. 2014. Týmto si Vás SBD Rožňava ako Váš správca dovoľuje oboznámiť s najpodstatnejšími zmenami, ktoré prináša táto novelizácia ZVB:

### 1. § 2 ZVB sa dopĺňa odsekmi 8 až 12, ktoré znejú:

(8) *Prevádzkou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a prilahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.*

(9) *Údržbou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.*

(10) *Opravou sa na účely tohto zákona rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.*

(11) *Rekonštrukciou sa na účely tohto zákona rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.*

(12) *Modernizáciou sa na účely tohto zákona rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva*

V uvedených ustanoveniach ide o definíciu termínov Prevádzka, Údržba, Oprava, Rekonštrukcia, Modernizácia, ktoré sa v vo sfére správy bytových domov bežne používali aj doposiaľ avšak bez akéhokoľvek obsahového ukotvenia. Tieto pojmy už aj doterajší platný zákon používal, avšak neboli bližšie upravené. Týmto dochádza k náprave tohto stavu. Čiže pokiaľ od 01.10. 2014 budeme pri správe bytových domov používať vyššie uvedené pojmy môžeme sa pri ich výklade oprieť o zákonom ukotvený význam.

### 2. V § 8a ods. 4 ZVB prvá veta znie:

**(4) Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok.** Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

Z uvedeného ustanovenia vyplýva, že pod sankciou straty nároku na platbu za správu sa zavádza úplne nová povinnosť pre správcu a to najneskôr do 30.11. bežného roka ročného predloženie plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 2 písm. h). Uvedené sa aj doposiaľ bežne schvaľovalo na schôdzach vlastníkov avšak bez zákonnej úpravy. Vzhľadom k uvedenému ETP vypracuje pre zamestnancov-správčov vzorový formulár „Ročný plán opráv“, ktorý sa bude schvaľovať min 1x. ročne vo všetkých bytových domoch na všetkých schôdzach vlastníkov, ktoré sa budú konať od 01.10. 2014 v bytových domov. Proces predloženia „Ročného plánu opráv“ na schôdzi vlastníkov a jeho schvaľovanie bude obligatórnou náležitosťou zápisnice zo schôdze vlastníkov v každom kalendárnom roku.

### **3. § 8b odsek 2 ZVB sa dopĺňa písmenom l), ktoré znie:**

**l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.**

Pri správe domu je správca povinný vykonávať aj ďalšiu činnosť a to priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom (napr. vývesná skrinka) postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Uvedené budeme od 01.10. 2014 vykonávať min. 1x ročne (priebežne) vždy pred konaním schôdze vlastníkov v dome.

### **4. § 9 ZVB sa dopĺňa odsekmi 3 a 4, ktoré znejú:**

(3) Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

(4) Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, 5a) ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V súlade so zákonnou úpravou ochrany osobných údajov (zákon č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov ) sú správcovia oprávnení na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v naznačenom rozsahu. Správca je dokonca oprávnený tiež v naznačenej štruktúre na mieste obvyklom v dome (t. j. vo vývesnej skrinke ale pokojne aj na schôdzi vlastníkov) zverejniť neplatičov v dome, ktorí majú nedoplatky na

preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenia v súhrne vyššie ako 500 eur. Týmto opatrením by malo dôjsť podľa predkladateľov Novely k zníženiu počtu neplatičov, resp. zníženiu súdnych sporov z tohto titulu.

Rovnako je v odseku 4 upravené významné oprávnenie správcu a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP (zástupcu vlastníkov) zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, prípadne revíziou ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Vychádzajúc z častých poznatkov z praxe vlastníci bez odbornej spôsobilosti a skúseností vyhodnotia opravu ako nepotrebnú, teda neodsúhlasia odstránenie zistených nedostatkov, tým ohrozujú nielen bezpečnosť života a zdravia, ako aj majetok ostatných vlastníkov, prípadne aj tretích osôb, podľa nášho názoru ide o významné a v praxi potrebné oprávnenie v prospech správcu.

#### 5. § 10 ods. 1 ZVB:

**(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv,** a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. **Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.**

Z dôvodovej správy k Novele vyplýva, že na základe poznatkov z praxe sa novo ustanovuje spôsob tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu v prípadoch, keď s bytom alebo nebytovým priestorom je spojené užívanie len určitých spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv je upravená inak v tých prípadoch, kedy vlastníci nebytových priestorov neužívajú spoločné zariadenia domu a ani všetky spoločné časti domu, teda nemajú osôb z ich opravy alebo rekonštrukcie. Prax ukázala, že napr. v domoch sa nezateplujú garáže alebo nebytové priestory v prízemí, aj keď ich vlastníci sa preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv domu podieľajú na financovaní zateplenia celého domu, ako aj na splácaní úveru. Navrhovaná úprava má umožniť, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené špecifiká niektorých domov a obmedzené užívanie spoločných priestorov vlastníkmi nebytových priestorov a garáží pri zachovaní princípu veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníkom nebytových priestorov alebo garáží bude umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku, než vlastníkom bytov, ktorá však taktiež bude vychádzať z veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru alebo garáže. Z uvedeného podľa nášho názoru vyplýva, že ak vlastníci bytov budú platiť napr. 1,- €/m<sup>2</sup> do fondu prevádzky údržby a opráv, tak vlastníci garáží a nebytových

priestoroch v odôvodnených prípadoch a po odsúhlasení vlastníckmi v súlade s § 14 ods. 3 ZVB budú platiť 0,30 €/m<sup>2</sup> do fondu prevádzky údržby a opráv.

#### **V § 10 ods. 6 ZVB**

**(6) Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.** Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

#### **§ 10 ZVB sa dopĺňa odsekom 7, ktorý znie:**

**(7) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.**

Niektorí vlastníci, ktorí v byte nebývajú alebo nebytový priestor nevyužívajú, odmietajú platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu, pričom argumentujú svojou neprítomnosťou v dome. Vzhľadom na skutočnosť, že náklady na správu domu vznikajú bez ohľadu na to, či sú byty, nebytové priestory, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok vlastníckmi využívané alebo nie, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný uhrádzať od okamihu vzniku vlastníckeho práva k bytu, NP. Vlastníci bytov/NP často nesprávne odôvodňovali svoje neplatenie neužívaním bytu/NP, čo sa v praxi muselo ťažko a zdĺhavo vysvetľovať, pretože niektoré platby je vlastník povinný platiť bez ohľadu na to či byt užíva alebo nie, jednoducho vyplývajú z vlastníckeho práva k bytu ako (príspevok do FPUaO, poistenie domu, platba za správu, a pod.) Tým že je táto záležitosť upravená priamo v ZVB bude argumentácia jednoduchšia, pretože povinnosť platiť pre vlastníckov, ktorí byt/NP neužívajú má oporu v zákone v konkrétnom ustanovení.

#### **6. § 11 ZVB sa dopĺňa odsekmi 7, 8 a 9, ktoré znejú:**

(7) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.

(8) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. **Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.**

(9) Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi alebo spoločenstvu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.

V tomto paragrafe sa povinnosti vlastníkov bytu a NP rozširujú o ďalšie, aby sa ešte viac zabezpečilo nerušené a bezpečné bývanie. Predovšetkým sa ukladá povinnosť vlastníkom, aby umožnili správcovi alebo spoločenstvu odstrániť poruchy zistené revíziami, pretože vlastníci často z rôznych dôvodov nedovolia realizovať potrebné opravy, ktoré vyplývajú z revízných správ. Vlastníci, ktorí znemožnia odstránenie porúch, preberajú zodpovednosť za škody, ktoré týmto vzniknú.

Rovnako ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru robí stavebné úpravy, musí umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi spoločenstva za účelom kontroly či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Týmto sa vytvárajú lepšie legislatívne podmienky na odstránenie častých nejasností a sporov v týchto veciach. **Správca má právo posúdiť stavebné úpravy v byte alebo nebytovom priestore a pri podozrení z neoprávnených zásahov do sféry spoločných častí a spoločných zariadení je povinný oznámiť takéto konanie stavebnému úradu. To isté platí aj vtedy, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesprístupní byt alebo nebytový priestor.**

Každý vlastník bytu, ktorý byt užíva alebo ho prenecháva na užívanie iným osobám, je povinný nahlásiť správcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu počtu osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne 2 mesiace. Ak vlastník v byte nebýva je povinný oznámiť správcovi svoju adresu, aby ho bolo možné v prípade potreby kontaktovať. Súčasná prax ukazuje, že vlastníci bytov často byty prenajímajú, počet osôb bývajúcich v byte je neznámy, v dôsledku čoho vznikajú pri rozúčtovaní nákladov spory. Mnohokrát je adresa vlastníka neznáma a nie je mu možné doručovať poštu, ktorá sa ho ako vlastníka týka. Platí, že pokiaľ vlastník bytu nenahlási zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov bez zbytočného odkladu, k zmene v počte osôb ktoré užívajú byt nedošlo. Rovnako platí, že ak vlastník nenahlási správcovi zmenu svojej adresy, byt riadne užíva a na uvedenej adrese sa riadne zdržiava.

## 7. § 14 ZVB znie:

Jedna z najvýznamnejších zmien v ZVB sa týka § 14 ZVB. Celý doterajší § 14 ZVB a jeho 7 odsekov bol zrušený a Novela prináša úplne nové znenie § 14 a spolu aj s 9 odsekmi. Niektoré odseky sú pôvodné a niektoré úplne nové. Prejdeme si každý.

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

Podčiarknuté slovné spojenia sú zmeny oproti doterajšiemu zneniu. Našu spoločnosť uvedené znenie nijako neprevyšuje, pretože vždy rešpektujeme, že na schôdzi môžu vlastníci rozhodovať o všetkých veciach a na pozvánke na schôdzu vlastníkov vždy uvádzame aj program schôdze.

(2) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

Našu spoločnosť by ani uvedené znenie rovnako nemalo nijako prekvapiť, pretože to že za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu/NP v dome jeden hlas pripadajúci na byt/NP v dome platilo vždy. Často sa nám však na schôdzach vlastníkov stávalo, že 2 vlastníci ktorí sa zúčastnili na schôdzi a každý z nich bol vlastníkom  $\frac{1}{2}$  spoluvlastníckeho podielu k bytu/NP chceli nesprávne hlasovať akoby mali hlasy 2, pričom v skutočnosti mali len hlas jeden. Novelou to zákon vyslovene uvádza. Stále tiež platí, že ak sa zúčastní na schôdzi len jeden podielový spoluvlastník, ktorý nemá viac ako  $\frac{1}{2}$  spoluvlastníckeho podielu na to, aby mohol platne hlasovať musí sa preukázať splnomocnením od ostatných podielových spoluvlastníkov tak aby disponoval väčšinou spoluvlastníckych podielov za daný byt/NP. Pokiaľ takéto splnomocnenie nemá, na schôdzi sa môže zúčastniť, ale nemôže platne hlasovať.

(3) Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

(4) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.



(5) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V odseku 3, 4, 5 sú na základe Novelu najvýznamnejšie zmeny ZVB. Od 01.07. 2004 v zásade platilo základne pravidlo (ktoré sa postupne rozširovalo a modifikovalo ), že pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov/NP, ak zákon neustanovoval inak a ak počet zúčastnených vlastníkov bytov/NP neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Toto zaužívané pravidlo sa touto Novelou mení.

**A: Základná zmena – uznášaniaschopnosť.** Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci, ktorí majú aspoň dve tretiny všetkých hlasov v dome. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov tzn. z týchto dvoch tretín. Ak schôdza vlastníkov ani hodinu po začatí nie je uznášaniaschopná (t. j. nie sú zúčastnené aspoň dve tretiny všetkých hlasov v dome) platí to čo doposiaľ, že je možné prijať rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov. Príklad : Bytový dom má 60 bytov (hlasov). Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná ak sa jej zúčastní aspoň 40 vlastníkov (hlasov). Pokiaľ sa schôdze zúčastní 40 vlastníkov na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov z týchto dvoch tretín t. j. 21 hlasov. Pokiaľ doposiaľ na prijatie rozhodnutia bolo potrebných 31 hlasov, teraz bude postačovať 21 hlasov avšak výlučne za predpokladu, že schôdze vlastníkov sa zúčastní aspoň dve tretiny hlasov.

Po hodine platí to čo doposiaľ, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených okrem, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4 tzn.

- rozhoduje dvojtretinovou väčšinou hlasov,
- hlasuje o tej istej veci o ktorej už vlastníci bytov raz rozhodli v priebehu jedného roka,
- schvaľuje zmluva o spoločenstve,
- rozhoduje o dobrovoľnej dražbe bytu alebo nebytového priestoru,
- rozhoduje o odvolaní predsedu,
- schvaľuje alebo sa vypovedá zmluva o výkone správy,
- schvaľuje výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu,

- odsúhlasuje prevod vlastníctva nebytového priestoru od pôvodného vlastníka domu inej osobe ako nájomcovi.

### **B: Rozhodovanie nadpolovičnou väčšinou**

Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov/NP.

Rovnako aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov/NP, mimo písomného hlasovania podľa odseku 4 a 5

Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov/NP okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina (tzn. rozhodnutie prijme nadpolovičná väčšina hlasov z dvoch tretín zúčastnených, hlasovanie o tej istej veci do roka si už vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov/NP). Cieľom Novely by malo byť zabránenie nežiaducej praxi, keď o tej istej veci viackrát hlasovali rôzne skupiny vlastníkov v dome s rozdielnymi rozhodnutiami, ktoré boli protichodné.)

### **C: Rozhodovanie dvojtretinovou väčšinou**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú :

- o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
- o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
- o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
- o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,
- o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- o zmene formy výkonu správy

### **D. Rozhodovanie štvorpätinovou väčšinou**

Ak vlastníci bytov/NP už právoplatne rozhodli o nejakej veci zákonom požadovanou dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov/NP, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri takomto hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov/NP. Cieľom tejto úpravy je zabrániť nežiaducej praxi, keď o tej istej veci viackrát hlasovali rôzne skupiny vlastníkov v dome s rozdielnymi rozhodnutiami, ktoré boli protichodné.



## **E: Rozhodovanie všetkých vlastníkov v dome**

Súhlas všetkých vlastníkov bytov/NP sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí.

## **F: Rozhodovanie všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí**

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí sa vyžaduje ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale.

*(6) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.*

Pri zastupovaní vlastníkov na základe splnomocnení udelených na zastupovanie a hlasovanie bude súčasťou splnomocnenia aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, čo neplatí, ak ide o tzv. „generálnu plnú moc“ (tzn. v celom rozsahu práv a povinností vlastníka). Ak ide o hlasovanie na volené funkcie, ako je predseda spoločenstva, člen rady spoločenstva, zástupca vlastníkov alebo iný volený orgán, ktorý je zakotvený v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve, nemôžu kandidáti na tieto volené funkcie byť splnomocnení na zastupovanie a hlasovanie inými vlastníkmi. Toto ustanovenie má zamedziť sústredeniu hlasov v rukách volených osôb, teda aby sa kandidáti na základe splnomocnení sami nevolili do funkcie. Aj podľa dnešného znenia zákona je splnomocnená osoba povinná preukázať sa splnomocnením rade a zástupcovi vlastníkov. Predložiť splnomocnenie na nahliadnutie je splnomocnená osoba povinná umožniť aj ktorémukoľvek vlastníkovi, čím sa zabezpečí potrebná verejná kontrola a samozrejme aj správcovi lebo z hľadiska praxe je to absolútna nevyhnutnosť, keďže správca schôdzi predsedá, zapisuje výsledky hlasovania tzn. bezpodmienečne musí mať prehľad o hlasujúcich.

*(7) Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na*

*hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.*

Podľa Novely teda písomné hlasovanie plne nahradzuje hlasovanie na schôdzi vlastníkov o všetkých otázkach správy domu. Písomné hlasovanie musí byť vopred vyhlásené s oznámením termínu a miesta hlasovania. Otázky, o ktorých sa hlasuje, musia byť uvedené na každej hlasovacej listine. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon nevyžaduje iné potrebné kvórum na prijatie rozhodnutia. Výsledok písomného hlasovania zisťuje správca alebo predseda spoločenstva za účasti dvoch vlastníkov, ktorí boli zvolení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Podrobne sú náležitosti procesu písomného hlasovania uvedené v odseku 7.

*(8) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.*

Novela tak ako doposiaľ zabezpečuje každému prehlasovanému vlastníkovi právo obrátiť sa na súd, pričom lehota podania na súd sa predlžuje z 15 dní na 30 kalendárnych dní. Prehlasovaný vlastník bytu/NP môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov tzn. ak vlastníci rozhodnú o zmene výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a prehlasovaný vlastník sa obráti na súd s takýmto návrhom, vlastníci bytov a nebytových priestorov, ak tak rozhodne súd, uhrádzajú preddavky do fondu v pôvodnej výške až do rozhodnutia súdu vo veci. Zmena výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu je účinná až po právoplatnom rozhodnutí súdu.

Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala aj nimi splnomocnená osoba.

*(9) Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, súhlase so vstavbou alebo nadstavbou a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.*

Úprava hlasovania sa vzťahuje nielen na schôdze vlastníkov, ale aj na zhromaždenie vlastníkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, o vstavbe a nadstavbe ako aj o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu hlasujú vždy len vlastníci bytov a nebytových priestorov toho domu, ktorého sa predmet hlasovania bezprostredne týka.

#### **9. § 24 odsek 1 ZVB znie:**

*(1) Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 7, 7a, 7b, 7c a 7d, § 29 a 29a ods. 1.*

Z dôvodu ochrany bývania sa tento zákon vzťahuje aj na niektoré domy, ktoré nemajú znaky bytového domu podľa tohto zákona, pretože v nich neprevažuje funkcia bývania. Umožňuje sa teda výkon správy podľa tohto zákona v prípade budov, ktoré nemajú charakter bytového domu, najmenej jedna tretina podlahovej plochy je určená na bývanie a majú najmenej štyri byty, ako sú napr. garážové domy, administratívne budovy, ak sú ich nebytové priestory prevedené do vlastníctva jednotlivých vlastníkov. Rovnako sa primerane (s výnimkou § 7, 7a, 7b, 7c a 7d, § 29 a 29a ods. 1) tento zákon vzťahuje aj na iné budovy.

#### **10. Za § 25 sa vkladá § 25a, ktorý znie:**

*Ak zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje tento zákon, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia tohto zákona.*

Zavádza sa aplikačné pravidlo pre posudzovanie právnych vzťahov. Ak sú právne vzťahy v ZOVS upravené inak ako v zákone uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia zákona tzn. zjednodušene povedané ak obsah upravený v ZOVS je v rozpore so zákonom, takáto zmluvná úprava je neplatná a postupuje sa podľa úpravy uvedenej v zákone.