

MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

odbor majetkovoprávny

Štefanovičova 5
817 82 Bratislava 15

MF SR VEREJNÉ

Slovenská obchodná inšpekcia
Ústredný inšpektorát SOI
so sídlom v Bratislave
Bajkalská 21/A
P.O.BOX 29
827 99 Bratislava

Vaše číslo/zo dňa
3285/55/2020/09.10.2020

Naše číslo
MF/18048/2020-822

Vybavuje/tel.
Mgr. Štepanovská

Bratislava
05.11.2020

Vec

Zákon o vlastníctve bytov

Listom zo dňa 09.10.2020, doručeným 20.10.2020, ste sa obrátili na Ministerstvo financií Slovenskej republiky vo veci uskutočnenia schôdzí vlastníkov v bytových domoch v rámci mimoriadnych opatrení súvisiacich so zabránením šírenia nebezpečnej nakažlivej ľudskej choroby COVID-19. Z hľadiska aplikácie zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) Vám k tejto problematike oznamujeme:

Vo vestníku vlády Slovenskej republiky (ročník 30, čiastka 11) bola dňa 29. októbra 2020 zverejnená vyhláška Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky č. 12/2020, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam prevádzok a hromadných podujatí (ďalej len „vyhláška ÚVZ“). Táto vyhláška ÚVZ nadobudla účinnosť 30. októbra 2020.

V súlade s § 4 ods. 1 vyhlášky ÚVZ sa s účinnosťou od 30. októbra 2020 „podľa § 48 ods. 4 písm. d) zákona č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov všetkým fyzickým osobám, fyzickým osobám – podnikateľom a právnickým osobám zakazuje usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, zábavnej, spoločenskej či inej povahy v jednom okamihu v počte nad 6 osôb“.

Podľa § 4 ods. 2 písm. d) vyhlášky ÚVZ sa tento zákaz nevzťahuje na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona.

V súlade s § 14a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedá.

Správca je podľa § 8b ods. 1 písm. f) zákona o vlastníctve bytov povinný zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.

Verejné financie = Vaše peniaze

MF SR VEREJNÉ

Vychádzajúc z citovaných ustanovení predmetnej vyhlášky ÚVZ sme toho názoru, že nič nebráni zvolaniu schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spoločenstva. Ak sa schôdza vlastníkov v priebehu tohto roka ešte neuskutočnila, domnievame sa, že správca ju môže zvolať, keďže ide o „zasadnutia (schôdze), ktoré sa uskutočňujú na základe zákona“. To isté platí aj v prípade, keď o schôdzu požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov. Pri konaní schôdze vlastníkov je nevyhnutné dodržať všetky opatrenia a pokyny vyplývajúce z § 4 ods. 5 vyhlášky ÚVZ, ako aj opatrenia vyplývajúce z uznesení vlády Slovenskej republiky v rámci vyhláseného núdzového stavu. Považujeme za potrebné však zdôrazniť, že správca podľa zákona o vlastníctve bytov zodpovedá za zvolanie schôdze vlastníkov, nie za jej reálne výsledky.

K predmetnej problematike sa vyjadrujeme ako gestor zákona o vlastníctve bytov, pričom ide o nezáväznú právnu stanovisko.

S pozdravom

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ odboru

Kancelária ÚR SOI	
Došlo	11. 11. 2020
Prílohy číslo:	1578
Prílohy číslo:	