



VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

JUDr. Jana Guoth, odborná konzultantka ZSaUN



Milí čitatelia, obľúbenú rubriku Na vaše otázky odpovedá nahradila rubrika s názvom: Vy sa pýtate – ZSaUN odpovedá. Novým garantom tejto rubriky je odborná konzultantka ZSaUN – JUDr. Jana Guoth, ktorá prijala neľahkú úlohu – odpovedať na vaše otázky. Všetky vaše otázky sú podmienené vašim súhlasom k zverejneniu, následne odbríte našu odpoveď, ktorá možno trápí aj iných. Dôvod je prostý: roky sa snažíme vybudovať „rodinu správcov“, ktorí si budeme navzájom pomáhať. Dnes ťaží tento problém mňa – zajtra môže ťažiť ten istý problém teba... Veríme, že vám naše rady pomôžu pri vašich rozhodovaniach.

Ako sa rieši hlasovanie v BD, keď byt je rozdelený na polovicu a jeden z vlastníkov zomrel? Môže pozostalý hlasovať za umretého vlastníka alebo musí sa počkať na dedičské konanie, alebo aké sú možnosti, aby hlas bol platný?

Bežná prax u správcov a spoločenstvách je, že v prípade ak dôjde k úmrtiu pôvodného vlastníka bytu, nie je veľmi vôľa akceptovať hlasovanie potenciálnych dedičov a neumožňujú potenciálnym dedičom vykonávať hlasovacie práva k bytu až do času, kým sa neskončí dedičské konanie. Je otázne či je tento postup správny, keďže v dedičskom práve sa uplatňuje princíp nadobudnutia majetku dedičmi ku dňu smrti poručiteľa, čiže ukončenie dedičského konania má len deklaratórny účinok, teda potvrdzuje, že dedič ku dňu smrti poručiteľa nadobudol vlastníctvo k majetku. Dedičské konanie je častokrát zdĺhavá záležitosť a je na zamyslenie, že v prípade, ak dedičské konanie trvá aj rok dva, tak potenciálni vlastníci bytu nemôžu hlasovať.

Veľmi rozšírený je názor, aby bolo dedičom umožnené hlasovanie ešte pred ukončením dedičského konania za predpokladu, že sa preukáže správcovi alebo v spoločenstve dokladom, ktorý potvrdzuje, že ide o potenciálnych dedičov, môže to byť upovedomenie o dedičskom práve súdom alebo potvrdenie, ktoré vydá notársky úrad o tom, že daná osoba je k predošlému vlastníkovi bytu v určitom dedičskom podiele. Zákon túto problematiku neupravuje, preto nevieme jednoznačne zaručiť, či budú takéto potvrdenia akceptované tými, ktorí kontrolujú hlasovacie práva vlastníkov. Ako príklad uvádzam, ak sa v bytovom dome hlasuje napríklad o výmene zvončekov a rozhodnutie slúži len pre účely bytového domu, zápisnica a prezenčná listina sa ďalej nikde neposiela a spoločenstvo alebo správca zdieľajú náš názor, nikto sa v zákonnej lehote na súd neobráti, tak je to v poriadku. Ale ak vlastníci rozhodujú napríklad o úvere, kde zápisnicu a prezenčnú listinu kontrolujú iné inštitúcie odporúčam, ak je to možné, aby tento jediný hlas nebol rozhodujúci pri získaní úveru, pretože banky tento názor zdieľať nemusia.

Ďalej uvádzam, že je dôležité, aký podiel na byte sa dedí, ak sa dedí 1/2 a viac a bytu, odporúčam požiadať o potvrdenie príslušný notársky úrad. Ak sa dedí menej ako polovica podľa môjho názoru môže kľudne hlasovať vlastník alebo vlastníci s podielom väčším ako polovica spolu (tento podiel nie je predmetom dedičstva), pretože potenciálny dedič by ich aj tak neprehlasoval v ich

názore. Vo vašom prípade odporúčam o predloženie potvrdenia tak, ako som už uviedla.

Predseda nášho spoločenstva vykonáva svoju funkciu od 6/2016. Nové voľby prebehli až v 11/2021. Kandidáti na predsedu boli 2. Pre nedostatok hlasov z nich nebol zvolený ani jeden. Predseda, aj keď nebol nanovo zvolený sa tvári, že sa nič nemení a pokračuje vo funkcii ďalej. My ho presvedčame, že už nemá mandát a do ďalších volieb by mal dočasne zastupovať spoločenstvo jeden z členov rady. On si to však nemyslí, dostáva naďalej odmenu a pred všetkými vystupuje, aj v písomnej komunikácii ako predseda SVB. Aké sú jeho práva, keď jeho 3-ročné obdobie skončilo v 6/19? Ako máme ďalej postupovať?

Funkčné obdobie predsedu je zákonom stanovené na dobu určitú a to dobu 3 roky. V zmysle § 7c ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou. Opakujem sa často, ale uvádzam, že vo veľa SVB sa funkcia predsedu vykonáva aj po uplynutí funkčného obdobia, nie je to ale zákonný stav.

Odporúčam stanoviť člena rady, ktorý bude funkciu vykonávať. Písomne to oznámiť predsedovi a požiadať o odovzdanie dokumentácie k spoločenstvu. Následne musíte zvoliť predsedu ideálne v čo najkratšom čase. Keďže ste reálne neschválili nového predsedu nerozhodli ste vo veci, nemalo by sa na Vás vzťahovať hlasovanie o tej istej veci do roka v zmysle § 14b ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Na schválenie predsedu je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Aby sa nezopakovala situácia z predošlého hlasovania, odporúčam buď mať len jedného kandidáta alebo sa vopred s vlastníkmi dohodnúť, pretože to takto môže ísť do nekonečna.

Mám veľký problém a neviem sa pohnúť ďalej. Vlastním 3-izbový prízemný byt, postavený v roku 1962. Byt je na úrovni vonkajšieho terénu, nie na vyvýšenom podlaží. Počas celého roka tu mám muchy, ktoré vylietavajú z potrubia, neviem presne odkiaľ, ale z vnútra môjho bytu. Sú to kanalizačné muchy. Oslovila som vodára, ten sa vyjadril, že sa to stáva v starých bytových domoch a je treba vymeniť potrubie na prízemí, až pred výťahom. Povedal, že sa to zvykne financovať z fondu opráv. Zavolala som predsedu SVB a ten skonštatoval, že je



to katastrofa, ale potrubie patrí mne, a preto si to mám opraviť a financovať sama. Ja si však myslím, že toto kanalizačné potrubie patrí všetkým vlastníkom bytového domu.

Chcem vás poprosiť o radu. Ako mám ďalej postupovať? Naozaj je to iba môj osobný problém? Pred domom je cca 60 m vzdialený kanál. Všetky muchy z tohto kanála vylietavajú do môjho bytu. Je január a ja mám muchy úplne všade... na stole, v posteli, všade po stenách, v polievke, v rychlovarnej konvici, pri kúpaní vo vani, pri vyprášaní ich mám aj na mäse na panvici, v tanieri polievky... sú všade a rozlietavajú sa do každej izby. Nedá sa tu žiť. Predseda SVB to odmieta riešiť, stále vraví že je to môj byt a moje potrubie. Prosím vás, ako mám postupovať ďalej? Ja si myslím že je to kanalizácia a potrubie všetkých vlastníkov bytového domu. V byte býva 5-mesačné dieťa a je to problém!

Kanalizačné potrubie, ktoré je potrebné vymeniť je určite spoločným zariadením bytového domu, preto by sa jeho výmena určite mala realizovať v rámci spoločenstva a financovať z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Tento problém, ktorý sa deje vo vašom byte predsa nevzniká vo vašom byte a z dôvodu vášho správania sa, vo vašom byte je už len výsledok problému, ktorý je v kanalizácii, ktorú treba vymeniť. Skúste požiadať predsedu o zvolanie schôdze vlastníkov, najprv ústne, aby ju zvolal za účelom, aby sa to vysvetlilo všetkým vlastníkom. Ak nepochodíte, odporúčam požiadať správcu o zvolanie schôdze oficiálnou cestou a to žiadosťou ¼ vlastníkov bytov. Vlastníci by mohli mať záujem riešiť tento problém, už aspoň toho ľudského hľadiska. V zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ide spoločné zariadenie bytového domu, ktorého údržba opravy sú financované z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

Pri 46-ročnom 12-poschodovom bytovom dome sa vyskytujú problémy, ktoré treba riešiť, ale nie vždy je to jednoduché. V BD máme 2 výťahy. V roku 2016 boli v rámci kompletnej obnovy BD oba vymenené. V našom prípade sa jedná o veľký (nákladný výťah). Je samozrejme, že pri každej výmene vlastníka nastupuje obnova bytu. Všetko pôvodné sa výťahom sťahuje von, potrebný stavebný materiál sa sťahuje zase dnu. Interiér výťahu je natoľko poškodený, že uvažujeme o jeho obnove. V oboch kabínach sú nainštalované kamery, vieme identifikovať, kto poškodil výťahový interiér. Tu vzniká problém, pretože za súčasnej legislatívy nie je možné „vinníkov“ sankcionovať. Sú vlastníci, ktorí sú si vedomí poškodenia a sú ochotní finančne participovať, žiaľ, sú v menšine. Myslím si, keďže poskytujete právnu pomoc užívateľom bytových domov, že máte informácie, ako sa riešia takéto situácie v iných objektoch. Riešením by mohlo byť, že vlastníci schvália „sadzobník“ za poškodenie, ale pokiaľ mám vedomosti, právne to nie je v poriadku. Bola by som veľmi rada, keby som sa mylila.

Uvádzam § 11 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.“

Myslím, že na základe tohto ustanovenia by ste mohli od vlastníka bytu vymáhať škodu, ktorú svojim konaním spôsobil (teda nie sankcionovať pokutou). Ako to riešia v iných bytových domoch? Je náročné vymôcť takúto škodu od vlastníka... vlastníci sa zväčša starajú len o svoj byt a zbytok priestoru v bytovom dome ich často nezaujímajú. Chápem, že chcete, aby bola škoda financovaná z ich peňazí a nie z fondu prevádzky, údržby a opráv. Niekedy je možné

použiť aj poistenie bytového domu, poznám napríklad „poistenie vandalizmu do 300 Eur bez udania dôvodu“, samozrejme bytový dom takéto poistenie musí mať.

Sme spoločenstvo vlastníkov bytov a NP potrebujeme poradiť s vlastníkom bytu, ktorý si robí čo chce, nerešpektuje zmluvu o spoločenstve. Svojevoľne si prerobil elektrinu v pivničných priestoroch, vypínač na svetlo, ktoré bolo len na chodbe presunul do svojej pivnice. Problém je, že často zabudne zhasiť. Ak by vypínač fungoval, ktokoľvek by mohol zhasiť, ale nedá sa. Energiu za spoločné priestory platíme všetci. Na schôdzi vlastníci poverili predsedu, aby mu bola zaslaná výzva s upozornením, aby to dal do pôvodného stavu, na ktorú vôbec nereagoval. Môžeme ho odpojiť od elektriny v jeho pivnici?

Ak nie je štandardné to, aby ostatní vlastníci mali takto čerpať spoločnú elektrickú energiu pre svoje súkromné účely a mali takto vo svojej pivnici vypínač, tak myslím že môžete. Je potrebné sa na to pozrieť z technického a bezpečnostného hľadiska. Bytový dom by mal mať projekt elektriky, v stanovených periódach je potrebné robiť odborné prehliadky a skúšky. Ak vlastník svojevoľne a neodborne zasahoval do elektrických rozvodov a presúval vypínač, revízny technik pri vykonaní najbližšej odbornej prehliadky a skúške by to mal odhaliť ako nedostatok a nesúlad s projektom. Zistený nedostatok by mal byť súčasťou revíznej správy s požiadavkou navrátenia do pôvodného stavu.

Moja otázka sa týka spoločného kontajnerového stanovišťa pre (2 BD) 104 bytov v Bratislave. Náš BD roky, v rámci upratovania BD, pravidelne 2x týždenne dočisťuje tento priestor. Vedľajší BD sa tvári, akoby sa ich to netýkalo. Nie sú ochotní participovať finančne na dočisťovaní (cca 20,- €/mes.), nieto ešte dočisťovať. Treba podotknúť, že svojím správaním porušujú Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Zákon 79/2015 Z. z. o odpadoch a v neposlednom rade VZN Hl. mesta Bratislavy o nakladaní s odpadom. Nevieme na koho sa obrátiť, my sme pozastavili dočisťovanie, môžete si domyslieť v akom stave je stanovište. Treba pripomenúť, že užívatelia nášho BD sú zodpovední pri odkladaní a aj triedení odpadu. A to už nehovorím o obnove stanovišťa, ktoré stojí 46 rokov! Nemajú záujem, aby bol priestor čistý a nevedí im, že sa pomaly rozpadá. Je to príslušenstvo aj ich BD. Píšem v mene 7 zástupcov vlastníkov, budem veľmi vďačná za odpoveď.

V prvom rade kontajnerové stanovište asi nebude patriť medzi príslušenstvo k bytovému domu, teda vlastníci bytov a nebytových priestorov predpokladám, že nie sú jeho vlastními, ale vlastníkom asi najskôr bude mesto. Aj napriek tomu rozumiem vašu potrebu dočisťovania. Vo vašom prípade odstránenie znečistenia stanovišťa pôvodcami komunálnych odpadov – vlastníkmi alebo užívateľmi bytových domov je povinný zabezpečiť správca, resp. spoločenstvo bytového domu. Oprávnená osoba bezplatne odstraňuje len znečistenie spôsobené pracovníkmi oprávnenej osoby pri manipulácii s kontajnermi.

Podľa § 6 ods. 1 písm. e) všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta SR Bratislavy č. 6/2020 o nakladaní s komunálnymi odpadmi a drobnými stavebnými odpadmi na území hlavného mesta SR Bratislavy, je správca nehnuteľnosti povinný požiadať o vykonanie mimoriadneho odvozu zmesového komunálneho odpadu z dôvodu nadmernej produkcie odpadu alebo z dôvodu porušenia povinnosti správcu nehnuteľnosti sprístupniť stanovište zbernej nádoby/kontajnera za účelom jej vyprázdnenia. Táto služba nie je zahrnutá v poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, pretože pôvodcovia komunálnych odpadov sú povinní ukladať komunálne odpady do kontajnerov a zberných nádob na to určených tak, aby sa dali uzavrieť a komunálny od-



pad z nich nevypadával a pri ich vyprázdňovaní neohrozil zdravie zamestnancov oprávnenej osoby. Zároveň sú povinní neznečisťovať stanovište a okolie. V takýchto prípadoch sa znečistenie klasifikuje ako priestupok, ktorého sa dopustil pôvodca komunálneho odpadu.

Vzhľadom na vyššie uvedené majú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinnosť dočisťovania. O finančnej odmene alebo celkovo o použití finančných prostriedkov na dočisťovanie musia rozhodnúť vlastníci každého bytového domu osobitne, vzhľadom k tomu, že ide o finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. Druhý bytový dom nedonutíte, aby zaplatil, tak ako ich nedonutíte, aby upratovali. V tomto prípade je ideálne dospieť k dohode s druhým bytovým domom. Jednou z možností je ešte podať podnet z dôvodu dopustenia sa priestupku vlastními druhého bytového domu.

Podľa zákona č. 182/1993 Z. z. musí zápisnica zo schôdze obsahovať meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov. Znamená to, že ak podpíše zápisnicu len jeden overovateľ je neplatná? Ak áno znamená to, že zápisnicu zo schôdze musia podpísať vždy minimálne dvaja overovatelia?

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neustanovuje počet overovateľov, ale sú uvedení v množnom čísle, takže zápisnica musí byť podpísaná minimálne dvoma overovateľmi.

Chcela by som sa opýtať, ako má spoločenstvo (resp. predsa) postupovať v prípade realizovania opráv obnovy balkónov v bytovom dome, kde je 6 bytov a teda 6 balkónov v prípade, ak si 4 byty na vlastné náklady opravili balkóny a zvyšné dva byty opravu nerealizovali. Je spoločenstvo povinné zrealizovať obnovu týchto dvoch balkónov, aj keď zvyšní 4 zo 6 vlastníkov nesúhlasia s ich obnovou? Zvyšní 4 vlastníci si sami opravovali balkóny na vlastné náklady. Preto by som chcela vedieť ako v takomto prípade postupovať, a či je spoločenstvo povinné

dať opraviť zvyšné 2 balkóny z fondu opráv a údržby, aj keď zvyšní 4 vlastníci teda nadpolovičná väčšina nesúhlasí?

V prvom rade je potrebné uviesť, že v zmysle § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa z fondu prevádzky, údržby a opráv financujú aj opravy balkónov a lodžií. Ďalej v zmysle § 14b ods. 1 písm. i) zákona o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, čo vo vašom prípade znamená súhlas 4 vlastníkov. Teda nesúhlasia 4 vlastníci. Síce balkóny a lodžie môžu byť financované z fondu prevádzky, údržby a opráv, ale na realizovanie prác je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v bytovom dome. Práce by sa teda nemali realizovať, ak nemáte potrebný súhlas vlastníkov, jedine ak by ste mali v spoločenstve odsúhlasené také kompetencie pre predsedu, že by mohol o tom rozhodnúť aj sám.

Je potrebné sa na to pozrieť aj z technického hľadiska a prípadných závad, ktoré môžu vzniknúť do budúcnosti. Aj preto zákon upravuje možnosť opravy balkónov a lodžií, ktoré sú spoločnými časťami bytového domu z fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak sa opravujú všetky balkóny v rámci rozhodnutia spoločenstva, v prípade problémov spoločenstvo môže uplatniť reklamáciu u zhotoviteľa za spoločenstvo a podobne. My však nevieme ako kvalitne majú vlastníci opravené balkóny, resp. je podstatné aj to kedy takáto oprava bola vykonaná. Čo ak následkom takejto napríklad nedôslednej opravy začne zatekať susedovi? Kto to bude opravovať a z akých finančných prostriedkov? Alebo táto súkromná oprava nevydrží dlho a o 2 roky budú aj títo vlastníci požadovať opravu svojich balkónov z fondu prevádzky, údržby a opráv? Preto je ideálne, keď sa tieto veci robia naraz a spoločne.

S čím sa ešte stretávam je to, že takíto vlastníci požadujú finančnú náhradu, že si dali opraviť balkóny z vlastných finančných prostriedkov a pritom tu je možnosť to financovať z fondu prevádzky, údržby a opráv. Podľa môjho názoru to nie je tiež ideálne riešenie.

Staňte sa partnerom

www.tzbportal.sk

a využite jeho benefity:

priestor na reklamu, odborné články, newsletter...

Zviditeľnite sa.

Viac info na voc@voc.sk

AKTUÁLNE AKCIE

TEPELNÁ OCHRANA
BUDOV 2019

20. medzinárodná konferencia
Návrhovanie stavebných
konštrukcií a budov Tematické
okresy k



Teplo doma: Výmena kotla
lahšia než kedykoľvek



Vyhodnotení súťaže
DESIGN CONTEST pro

TOP SPRÁVY

aqutheem

tzb

ZADARMO

tzportal.sk

technické zariadenia budov

HRAJTE 80 TABLETOV

NAIČITANEJŠIE

1. Teplo doma: Výmena kotla
lahšia než kedykoľvek predtým