



## VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

**JUDr. Jana Guoth, odborná konzultantka ZSaUN**



Ako postupovať v prípade, že som kúpila byt v bytovom dome, kde je 9 bytov, avšak z pre mňa neznámych dôvodov, v dome nie je zabezpečená správa ani založené spoločenstvo vlastníkov? Vlastníci netvoria žiaden fond opráv, stav spoločných priestorov je nevyhovujúci a na dome bez opráv a údržby sa prejavujú stále väčšie vady. Ako môžem prinútiť ostatných vlastníkov k povinnosti zabezpečiť správu a začať prispievať do fondu opráv?

V zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.“

Vo vašom prípade vzniká zo zákona povinnosť zabezpečiť správu bytového domu prostredníctvom spoločenstva vlastníkov bytov alebo uzatvorením zmluvy o výkone správy so správcom. Je nepravdepodobné, že by v bytovke od jej postavenia nebolo ani spoločenstvo vlastníkov, ani správca. Na posúdenie situácie by sme potrebovali presnejšie informácie o tom, ako bola správa vykonávaná v minulosti. Je ťažké si predstaviť ako je v bytovom dome riešené platenie za energje. Vodu, kúrenie, každý vlastník má uzatvorenú samostatnú zmluvu s dodávateľom? A čo napríklad elektrická energia využívaná v spoločných častiach? Kto ju platí?

Ideálne riešenie je vlastníkov presvedčiť, že ide o nevyhnutnú vec. (Verím, že nejaké maličké domy by mohli nejakú dobu fungovať aj tak, maličké myslím možno 4-bytovka, ale to tiež len do času, kým nie je potrebné riešiť náročnejšie opravy).

Spoločné časti a spoločné zariadenia domu sú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov. Zabezpečiť správu domu je zákonnou povinnosťou, ktorá zaväzuje všetkých vlastníkov v dome. V tomto prípade ide teda o nesplnenie zákonnej povinnosti, a teda cestou, ktorá by už bola asi krajným riešením, by bolo podanie žaloby na súd o určenie povinnosti pre vlastníkov zabezpečiť správu bytového domu.

Zákon nezakotvuje sankciu v prípade, že zo strany vlastníkov došlo k porušeniu povinnosti zabezpečiť správu bytovky zákonom predpísaným spôsobom, môžu však hroziť sankcie zo strany dodávateľov služieb (energie, médiá), pokiaľ nebude zabezpečené ich riadne vyplácanie alebo zo strany štátnych orgánov pokiaľ nebude zabezpečené plnenie povinností voči nim.

Chcem sa opýtať, či je možné, aby správca BD v rámci vyúčtovania za položku teplo (dodávateľom je SPP) účtovala o viac než 3000 Eur vyššiu sumu pre BD než je uvedené na vyúčtovacej faktúre od dodávateľa, čiže SPP? Môže vôbec správca v rámci dodávky tepla (plyn) generovať zisk pre seba? Máme za to, že celková fakturovaná suma od SPP by mala byť len rozúčtovaná medzi jednotlivých vlastníkov, ale po spočítaní to môže byť len suma, ktorú si účtuje SPP ako dodávateľ, či sa mýlime? Ako máme postupovať smerom k správcovi BD? Vyúčtovaciu faktúru od SPP nám spočiatku ani nechcela dať, až po viac ako 2 mesiacoch ju svokre hodila so slovami: „aj tak sa tomu nerozumiete.“ Spoločnosť SPP nie je dodávateľom tepla, ale dodávateľom plynu. V tomto prípade odporúčam zistiť, kto je výrobcom tepla. Výrobcom tepla môže byť aj váš správca bytového domu, musí mať na to samozrejme licenciu. V takom prípade sa cena plynu, ktorá je bytovému domu vyúčtovaná môže odlišovať od ceny plynu, resp. faktúry, ktorú ste videli. Výrobca tepla si totiž môže samozrejme vytvoriť svoj zisk do určitej výšky, ktorá je stanovená Úradom pre reguláciu sieťových odvetví.

Vy potrebujete vyúčtovaciu faktúru od výrobcu tepla, nie od dodávateľa plynu. Vyúčtovacia faktúra od dodávateľa tepla by potom mala korešpondovať s vyúčtovaním pre jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

**§14a ods. 1 „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 predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“**

**Pri požiadaní rady spoločenstva o zvolanie schôdze štvrtinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú potrební aj overovatelia podpisov ako je to povinné pri požiadaní o písomnom hlasovaní?**

Nie, zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nič také nevyžaduje. Rade je potrebné predložiť „Žiadosť o zvolanie schôdze alebo vyhlásenie písomného hlasovania“, ktorá by mala obsahovať:

- Podpisy minimálne ¼ vlastníkov dome s uvedením aj mena a priezviska.
- Navrhovaný program schôdze alebo otázky do písomného hlasovania.
- Mohla by obsahovať navrhovaný termín, kedy sa má schôdza/písomné hlasovanie uskutočniť (je potrebné prihliadať na to, že správca, rada má na zvolanie schôdze/vyhlásenie písomného hlasovania 15 dní.
- Podpisy žiadateľov nemusia byť nijakým spôsobom overované



**Chcel by som sa spýtať, či je zverejnenie cenovej ponuky správcu na [www.ooschodoch.sk](http://www.ooschodoch.sk) pred schôdzou vlastníkov bytového domu povinné, alebo stačí, ak cenovú ponuku na schôdzi na ktorej je uvedený v bodoch schôdze hlasovanie o danej veci zástupca vlastníkov predloží. (Správca predložil len jednu cenovú ponuku avšak my ako vlastníci sme si zabezpečili ďalšiu cenovú ponuku na porovnanie avšak len 4 dni pred konaním schôdze.) Otázka je, že ak by sme si schválili ponuku, ktorá nebola na hore uvedenom portáli zverejnená či toto bude platné. A v prípade, že je to uverejnenie povinné, či je správca na našu žiadosť povinný toto bezodkladne zverejniť.**

V zmysle § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi povinnosť správcu patrí aj „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“.

K vyššie uvedenému zneniu zákona asi toľko, že je veľmi všeobecné a málo konkrétne. Správca by mal mať spracovaný a vami schválený postup pri obstarávaní tovarov a služieb, ktorého obsahom by mali byť aj informácie o zverejňovaní. Je dôležité ako to máte upravené tam a tým by ste sa mali riadiť v bytovom dome.

V prvom rade k otázke, kde to má byť zverejnené. Má ísť o miesto v dome obvyklom. Takže cenové ponuky sa zverejňujú na mieste, kde máte štandardne zverejnenú pozvánku na schôzdu a iné dôležité odkazy. Portál [poschodoch.sk](http://poschodoch.sk) je fajn, áno aj tam by bolo dobré to zverejňovať, ale podľa môjho názoru to nestačí. Nie je povinnosťou každého vlastníka mať aktívny portál [poschodoch.sk](http://poschodoch.sk) a ten kto ho nemá sa k ponukám nedostane.

Otázka kedy zverejniť ponuky? Zákon neupravuje lehotu ani dĺžku zverejnenia. Ponuky je potrebné zverejňovať priebežne. Priebežne môže byť pred schôzdu, ale aj až po výbere zhotoviteľa. Stretla som sa sťažnosťou od zhotoviteľa, ktorý namietal zverejnenie svojej cenovej ponuky na mieste verejne dostupnom pre výberom zhotoviteľa, ktorým bytový dom je.

Nezverejnenie cenovej ponuky nespôsobuje neplatnosť v prípade jej schválenia vlastníkom.

**Sme SVB, ktoré sa skladá z 85 bytov v piatich vchodoch. V jednom z vchodov, je v priestoroch kočikárne dlhodobo zriadená kancelária spoločenstva. Nie je uzatvorená žiadna zmluva o prenájme, ani vlastníci bytov z danej brány nemajú žiadnu kompenzáciu za nemožnosť užívať dané spoločné priestory. Náklady ako teplo a svetla však platia aj za tieto priestory. Je možné užívať spoločné priestory bez akejkoľvek zmluvy o prenájme alebo súhlasu majiteľov bytov? Na poslednom zhromaždení, pri účasti 22 majiteľov bytov, bolo dané do uznesenia, že zhromaždenie schvaľuje prenájom týchto priestorov na zriadenie kancelárie spoločenstva. Nadpolovičná väčšina u nás je 43 majiteľov. Je možné takto postupovať? Je dané uznesenie platné?**

O tom, že nejaká spoločná časť bude slúžiť na niečo iné ako bolo pôvodne stanovené by mali rozhodnúť vlastníci. Priestor sa prenajal na účely zriadenia kancelárie, mala by byť uzatvorená nájomná zmluva. O nájme a vypožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva rozhodujú v zmysle § 14b ods. 1 písm. p) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci nadpolo-

vičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Teda hlasovaním, ktoré prebehlo ako uvádzate, nemohlo dôjsť k odsúhlaseniu nájmu.

Je len na vzájomnej dohode ako sa vlastníci vysporiadajú s tým, že jeden vchod je ochudobnený o priestor. Môžete si v dome schváliť nejakú kompenzáciu. Rozúčtovanie elektrickej energie platná legislatíva nerieši. Preto je to na dohode v bytovom dome. Nevieť či máte elektromer jeden pre celý dom alebo máte samostatný pre každý vchod. Faktúry, ktoré dostáva SVB sú samostatne pre každé odberné miesto. Ak sa elektrická energia za celý dom delí rovným dielom pre všetky vchody, tak v tom nevidím problém. Ak však sa rozúčtováva pre každý vchod osobitne, odporúčala by som možno zriadiť podružné meranie pre účely kancelárie, aby sa to čo sa tam nameria rozdelilo rovným dielom pre všetky vchody, pretože kancelária slúži všetkým. Čo sa týka tepla tam sa pre účely rozpočítavania uplatňuje vyhláška 240/2016 Z. z.

**Žiadam o radu ako postupovať pri podaní žiadosti o výťah. Sme 4-poschodový bytový dom so 4 vchodmi bez výťahu. Chceli by sme si dať zriadiť do nášho bytového domu výťah. Poprosím o radu, ako postupovať pri vybavovaní si žiadosti na ŠFRB. Na stránke ŠFRB sme našli iba 2 typy úveru na výťah (výmena a modernizácia). V našom BD nie je výťah, takže potrebujeme nové výťahy.**

Štátny fond rozvoja bývania poskytuje úvery pre bytové domy na presne stanovené účely. Čo sa týka výťahov, je možné využiť financie zo ŠFRB na modernizáciu alebo rekonštrukciu starého výťahu. ŠFRB neposkytuje úver na účel výstavby nového (predtým neexistujúceho výťahu v bytovom dome). Možnosti ako financovať výstavbu sú našetrené vlastné financie z fondu prevádzky, údržby a opráv alebo požiadať banku o komerčný úver.

**Mám dotaz či je potrebné mať spoločenstvo vlastníkov v bytovom dome, ktorý má 4 byty a sú tam len dvaja vlastníci (2 byty na jedného vlastníka). V zákone sa píše že spoločenstvo musí byť zložené minimálne z 3 – 4 členov (vlastníkov), presne neviem. Tak to v praxi nejde založiť. Prosím o radu.**

V zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa bytovým domom rozumie budova, v ktorej viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Ak sú splnené podmienky definície bytového domu, tak by ste si mali zabezpečiť v zmysle § 6 ods. 1 zákona správu bytového domu založením spoločenstva lebo prostredníctvom správcu.

Bežne existujú spoločenstvá v bytových domoch, kde sú 4 byty, práveže takéto malé bytové domy si skôr zakladajú SVB ako uzatvárajú zmluvy so správcami. V takomto malom SVB budete mať len predsedu a zhromaždenie, ktoré je tvorené všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Vo vašom bytovom dome ide o špecifický prípad samozrejme, ktorý však nemusí trvať navždy.

**Jedna z vlastníčok si v bytovom dome pre svojho rodinného príslušníka nechala dodávateľsky namontovať na schodiskový priestor šikmú schodiskovú plošinu, na čo má právo, nakoľko jej to zákon č. 182/1993 Z. z. umožňuje aj bez súhlasu ostatných vlastníkov. Avšak technické riešenie je nevhodne zvolené, keďže konštrukčné prvky výrazne zasahujú do priestoru schodiska,**



zúžili tento priestor a vykonali sa nevhodné zásahy do spoločných častí bytového domu.

Pri montáži plošiny došlo k stavebným zásahom do spoločných častí bytového domu a to: ukotvenie stĺpov zariadenia do podiet schodiska, vysekanie otvorov do schodiskových stien a zosekanie kamenného sokla schodiska bez stavebného povolenia, resp. ohlásenia vykonávania stavebných úprav na príslušnom stavebnom úrade, ani bez stanoviska správcu. Kvalita vykonávaných prác – neodborne a neprofesionálne vykonané práce.

Vzhľadom na tieto závažné skutočnosti, ktorými sú ohrození vlastníci bytov a nebytových priestorov na majetku a zdraví, ktorým bolo znemožnené bezproblémové užívanie spoločných častí, v dôsledku enormného zúženia schodiska dochádza k poškodzovaniu a znečisťovaniu šatstva vlastníkov, problém s prechodom obéznejších ľudí, nie je možná manipulácia s nábytkom atď.

Včera zasahovali záchranné zložky v bytovom dome a bolo potrebné transportovať jednu osobu bývajúcu na najvyššom podlaží. Nebolo však možné ho transportovať ju nosidlách, keďže sa nedalo vytočiť na schodisku, preto museli osobu vynášať v plachte, čo mohlo spôsobiť ďalšie poškodenie zdravia a spôsobilo ďalšiu komplikáciu pri záchrane ľudského života. Samozrejme to pobúrilo rodinných príslušníkov, ktorí vynášali svojho otca ako „mačku vo vreci“.

V mene vlastníkov sme sa obrátili aj na Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny, ktorý poskytol dotáciu na vybudovanie schodiskovej plošiny, ktorý však konštatoval, že z ich strany nedošlo k žiadnym pochybeniam a technické riešenie je v kompetencii žiadateľa o dotáciu. Ani technik PO pri pravidelných kontrolách pochybenie neuviedol.

**Naša otázka: Čo nám poradíte, kde sa máme obrátiť s daným problémom, resp. ako ho ďalej riešiť?**

Aj keď montáž zariadenia nevyžaduje súhlas vlastníkov, musí sa uskutočniť v súlade s aktuálnymi bezpečnostnými požiadavkami a nesmie obmedzovať ostatných vlastníkov v bytovom dome. Bezpečnosť únikovej cesty v bytovom dome musí byť zachovaná v zmysle § 51 ods. 1 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarne bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb „úniková cesta je trvalo voľná komunikácia alebo priestor v stavbe alebo na nej, ktorá umožňuje bezpečnú evakuáciu osôb zo stavby alebo z požiarneho úseku ohrozeného požiarom na voľné priestranstvo alebo do priestoru, ktorý nie je ohrozený požiarom.“ Konkrétosti určuje § 68 a 69 uvedenej vyhlášky. Uvedené ustanovenie dáva odpoveď na otázku, aká široká má byť úniková cesta. Presnú šírku únikovej cesty pre bytové domy nie je možné určiť. Pomôže ustanovenie § 68, v zmysle ktorého sa „Šírka únikovej cesty vyjadruje počtom únikových pruhov.

Najmenší počet únikových pruhov sa určuje podľa:

- a) dovoleného času evakuácie osôb,
- b) rýchlosti pohybu osôb,
- c) počtu evakuovaných osôb,
- d) súčiniteľa podmienok evakuácie osôb,
- e) jednotkovej kapacity únikového pruhu,
- f) dĺžky únikovej cesty.

Najmenšia šírka nechránenej únikovej cesty je jeden únikový pruh; únikový pruh je priestor únikovej cesty so šírkou 0,55 m. Najmenšia šírka čiastočne chránenej únikovej cesty alebo chrá-

nenej únikovej cesty je jeden a pol únikového pruhu; túto podmienku spĺňajú dvere so šírkou 0,80 m. Šírka únikovej cesty sa určuje násobkami polovice únikového pruhu. Pri určovaní predpokladaného času evakuácie osôb sa berie do úvahy skutočná najmenšia šírka určenej únikovej cesty.“

Splnenie všetkých bezpečnostných podmienok pri montáži musí byť dojednané v zmluve o dielo medzi objednávateľom a zhotoviteľom. Navyše je vzhľadom na riešenie otázky únikovej cesty potrebné stanovisko príslušného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru. Prax ukazuje, že v mnohých prípadoch nie sú vlastníci bytov a nebytových priestorov informovaní o montáži zariadenia pre ZŤP osobu a reakcia je presne ako u vás veľmi negatívna, nakoľko mali na schodisku zúžený priestor.

Čo sa týka poškodenia spoločných častí bytového domu tak ako píšete, teda došlo k poškodeniu schodiska, resp. muriva, v tomto prípade je objednávateľ týchto prác povinný zabezpečiť ich opravu, nemôže múr ostať tak ako ste poslali vo fotodokumentácii. Je už na ňom či to má dohodnuté s realizačnou firmou alebo si to zabezpečiť vo vlastne réžii.

V zmysle § 11 ods. 2 zákona 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“.

Hoci žiadateľ tohto zdvíhacieho zariadenia nemusí byť vlastníkom bytu, zodpovednosť je na pleciach daného vlastníka bytu. Čo sa týka poškodených spoločných častí domu odporúčam vyzvať vlastníka k oprave poškodených častí. Čo sa týka šírky únikovej cesty, skúste premerať to schodište a porovnať s vyššie uvedenou vyhláškou, resp. požiadať o stanovisko technika požiarnej ochrany. Hoci sa vám na prvý pohľad to schodiska zdá úzke a sami ste si to odskúšali teraz aj pri zásahu v reále, môže byť že bude odpovedať vyššie uvedeným normám.

**Prosím vás o radu ako postupovať v prípade, že predsedníčka nášho SVB odmieta vytvoriť nájomnú zmluvu a stanoviť výšku odplaty za používanie spoločných priestorov bytového domu aj napriek tomu, že nám 2/3 väčšina vlastníkov bytov bytového domu na schôdzi odsúhlasila užívanie tohto priestoru.**

V zmysle § 14b ods. 1 písm. p) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov nebytových priestorov rozhodujú vlastníci v dome o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Súčastou schvaľovania nájmu by mali byť samozrejme aj podmienky nájmu, ako je napr. doba nájmu a výška odplaty. Nie predseda by mal rozhodovať o výške odplaty, ale vlastníci v dome. Pri hlasovaní zvlášť pri spoločenstve je potrebné dohodnúť sa, kto spracuje znenie zmluvy (zmluvu by mohlo predložiť SVB, resp. spracovať ju spoločne s budúcim nájomcom).

Ak aj napriek riadnemu schváleniu predseda odmieta bez udania dôvodu podpísať v tomto prípade nájomnú zmluvu, dochádza k porušeniu § 7c ods. 4 zákona, ktorý znie „Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvom, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí“.



V tomto prípade dochádza k porušeniu povinnosti predsedu, pretože predseda je štatutárnym orgánom SVB a koná v mene SVB a za navonok za SVB. Mal by pristúpiť k podpisu zmluvy za SVB, keďže tak neurobil, svojím konaním spôsobil SVB škodu a to vo výške už ušlého zisku z prenájmu spoločných priestorov bytového domu. Na to by som pani predsedníčku dôrazne upozornila.

**Sme spoločenstvo vlastníkov bytov, ktoré združuje dva bytové domy s dvoma orientačnými číslami, ale máme spoločný list vlastníctva. Na bytovom dome 82 došlo neodbornými stavebnými postupmi pri výstavbe k vážnym nedostatkom na streche budovy, ktoré je nutné riešiť kvôli masívnemu zatekaniu. (Pozn. Neodborná výstavba je aj predmetom súdneho sporu, voči ktorému zhotoviteľ podal odpor a očakávame, že sa bude ťahať v čase dlho). Aktuálne riešime v BD potrebu opravy, ktorá bude financovaná z bankového úveru. Na čerpanie úveru je potrebné odhlasovanie 2/3 väčšinou obyvateľov oboch bytových domov, čo sa javí ako problematické dohodnúť, nakoľko bytového domu 84 sa oprava aktuálne netýka a obyvatelia by potrebovali záruku, že ak nastane potreba opravy strechy, alebo inej investičnej náročnej akcie, tak budú mať taktiež dostatočné prostriedky, prípadne za to zahlasuje väčšina obyvateľov oboch bytových domov. Otázkou je, ako túto situáciu riešiť. Je možné nejakým spôsobom docieľiť, že úver na sanáciu strechy bytového domu 82 budú splácať len obyvatelia tohto domu, napriek tomu, že spoločenstvo zahŕňa obe bytovky? Pozná prax na Slovensku východisko z tejto situácie?**

V zmysle § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

*Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi 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. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.*

V zmysle § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

*Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.*

Bytový dom, hoci má dva vchody a môže budiť dojem dvoch bytových domov je zapísaný na liste vlastníctva ako jeden bytový dom. V zmysle Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebyto-

vých priestorov bytový dom prispieva úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv a čerpá finančné prostriedky ako jeden celok. To znamená, že bez ohľadu na potreby jednotlivých vchodov je výška tvorby úhrad na meter štvorcový spoluvlastníckeho podielu do fondu prevádzky, údržby a opráv v celom bytovom dome rovnaká (zákon pripúšťa len zohľadnenie mieru využívania v prípade nebytových priestorov a garáží).

Strecha bytového domu bez ohľadu na jej možné členenia alebo rozdelenia je spoločnou časťou bytového domu, a teda každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má na tejto streche svoj spoluvlastnícky podiel. Napíšem to tak laicky. Hoci bývam na 1. poschodí a môže sa zdať, že strechu nepotrebujem, lebo mne nič nezateká, aj tak sa musím na jej oprave finančne podieľať. To isté by mohlo platiť o výťahu, niekto na 1. poschodí by si vravel, veď ja výťah ani nepotrebujem a nevyužívam. Zákon však myslel na to, že všetky tieto veci sú spoločnými časťami a zariadeniami bytového domu, a preto sa na ich opravách podieľajú všetci vlastníci v dome. Je potrebné si uvedomiť, že v bytovom dome musí existovať určitá dávka solidarity medzi vlastníckmi.

Pri hlasovaní v bytovom dome v rámci schôdze vlastníkov respektíve v písomnom hlasovaní rozhoduje bytový dom ako celok. Pri hlasovaní o úvere je potrebné dosiahnuť súhlas 2/3 všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, nielen dotknutého vchodu.

V tomto konkrétnom prípade by vlastníci chceli docieľiť, aby poskytnutý úver na opravu strechy financovali z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv len vlastníci dotknutého vchodu.

Bytové domy majú zväčša zriadený jeden bankový účet fondu prevádzky, údržby a opráv aj keď bytový dom pozostáva z viacerých vchodov. Fond prevádzky, údržby a opráv sa zo zákona nerozdeľuje medzi jednotlivé vchody.

Zákonný stav je taký, že všetci vlastníci v dome prispievajú do jedného fondu prevádzky, údržby a opráv a z tohto fondu všetci podľa potrieb pri zachovaní účelu, na ktorý sa môžu finančné prostriedky použiť aj čerpajú.

Zákon však nezakazuje vlastníkom a následne správcom vykonávať niečo navyše. V tomto prípade vidím možnosť zavedenia analytického vedenia fondu prevádzky, údržby a opráv. Z osobnej skúsenosti viem, že v bytových domoch, ktoré pozostávajú z viacerých vchodoch (najmä tie 3 a viac vchodové) sa vedie analytika finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

V praxi to znamená, že správca analyticky rozdelí fond medzi jednotlivé vchody, jeho tvorbu aj čerpanie. Každý vchod si „hospodári“ so svojím zostatkom. Treba si však uvedomiť, že reálne však majú vždy jeden spoločný fond prevádzky, údržby a opráv. Zavedeniu analytického vedenia fondu prevádzky, údržby a opráv by malo predchádzať jeho schválenie a zakomponovanie do Zmluvy o výkone správy, pričom odporúčam, aby obsahom zmluvy bolo aj ustanovenie o rovnomernom čerpaní finančných prostriedkov jednotlivými vchodmi. Nemalo by sa stať, že jeden vchod bude mať na účte 1 000 Eur a druhý 50 000 Eur.

Z pozície správcu bytového domu treba chápať, že toto nie je zákonná povinnosť správcu, a teda správca nemusí pristúpiť na poskytovanie takejto služby. Ak takúto službu vlastníkom poskytne, môže si za ňu účtovať osobitný poplatok.