



VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

JUDr. Jana Guoth, odborná konzultantka ZSaUN



Čo máme robiť, ak vlastníci, ktorí si prerábali byty nemajú ohlásenie stavby, ani stavebné povolenie, vyjadrenie statika, lebo robili prerábky v byte, aj rušili, menili dispozíciu priečok, menili okná, stavali priečky v pivnici a tak pod. Ako to vlastne je, môžu si to všetko vybaviť aj dodatočne, keď sa nám ničím takým nepreukázali? Ako by sme mali postupovať, čo by sme mali urobiť, lebo podľa všetkého porušili týmto aj zákon...

V zmysle § 11 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „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 vlastníci 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.“

Odporúčam sa oprieť o toto znenie zákona. Čiže v prvom rade ísť na kontrolu (možno ste už aj boli) vyzvať vlastníka na predloženie dokladov (stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnej úpravy). Minimálne ohlásenie stavebnej úpravy by mal mať. Ak máte pocit, že práce, ktoré sa v byte vykonávali vyžadujú stavebné povolenie nie to ešte by mohli pri neodbornosti poškodiť bytový dom určite podajte podnet na príslušný stavebný úrad, ktorý by mal vykonať prostredníctvom štátneho stavebného dozoru. Zákon pripúšťa aj vydanie dodatočného stavebného povolenia.

Ako sa zachovať ako spoločenstvo, keď si niekto bez nášho vedomia odstránil jeden vodomer, nemá žiadny protokol, o odstránení, ani koľko bol zaznamenaný prietok vody na tomto vodomere. Komu vlastne patrí takýto vodomer, koho je to majetok, spoločenstva alebo vlastníka? A ešte sa chceme spýtať, keď si vymenili aj druhý vodomer, za iný, či treba mať k nemu aj nejaký certifikát a samozrejme aj protokol, že menili tento vodomer. Čo je vlastne v našej kompetencii, ako spoločenstva, keď sa toto stalo a ani vlastne nevieme, koľko vody minuli, keď nemáme o tom žiadny záznam, keď jeden vodomer celkom odstránili a druhý vymenili a nevieme vlastne prečo, aký mali na to dôvod. Je možné im dať zaplatiť rozdiel hlavného vodomera medzi bytmi, pri odčítaní, alebo treba to niekde nahlásiť, napríklad na políciu?

Pokiaľ sa vodomery v bytovom dome montujú, menia v rámci spoločenstva (nie každý individuálne) a sú hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv tak sú majetkom vlastníkov bytov, ale v ponímaní spoločenstva, teda nie súkromné vlastníctvo. Vlastník určite nemôže len tak vodomer svojvoľne

demontovať, ide teda o nežiadúci zásah do meradla. Pri výmene vodomera je potrebné mať spísaný protokol o výmene. Výmena vodomera musí byť vykonávaná certifikovanou osobou, ktorá sa musí vedieť preukázať.

Čo sa týka vyúčtovania. Nepíšete či išlo o vodomer na studenú alebo teplú vodu. V zmysle § 9 ods. 7 Vyhlášky 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla: „Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody, zaviniť, že určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožnil určené meradlo nainštalovať, určené meradlo demontoval alebo inak znefunkčnil, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie teplej úžitkovej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania. Spotrebná zložka sa určí podľa odseku 3.“

V tomto prípade ide samozrejme o teplú vodu. Ak vlastníci bytu zdemontovali alebo vymenili vodomer tak ako uvádzate, obdobne by sa mohlo postupovať aj v prípade studenej vody.

Ak správca nezvolá schôdzu na základe žiadosti 1/4 vlastníkov do 15 dní od podania žiadosti, na zvolanie schôdze vlastníckmi platia rovnaké pravidlá: oznámenie najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome? Ako majú doručiť vlastníci oznámenie, keď niektorí vlastníci žijú v zahraničí, mimo domu, na neznámej adrese

Áno, platia rovnaké pravidlá v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre zvolávanie schôdze alebo vypísanie písomného hlasovania. V zmysle § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia.“

Takže, v prvom rade je potrebné pozrieť zmluvu o výkone správy, či v nej nemáte náhodou dohodnutý konkrétny postup na doručovanie. Ak nie, tak platí v tomto prípade spôsob obvyklý v bytovom dome, teda tak ako to je bežne zaužívané keď schôdzu zvoláva správca. A teda správca možno zasiela pozvánky na adresy mimo bytového domu a možno aj nie, a len ich vhodí do schránky všetkým vlastníkom, to už by ste mali vedieť vy. Odporúčam však, aby sa predišlo možným problémom do bu-



dúčna, pokúste sa doručiť všetkým vlastníkom, ktorým viete. Samozrejme asi do zahraničia pozvánku zasielať nebudete, ale ak viete zistiť adresu vlastníka, ktorý býva v blízkosti skúste mu to doručiť, alebo mu to zaslať po dohode e-mailom, pričom vám potvrdí, že pozvánka mu bola doručená, taktiež určite pozvánku dajte aj do schránky za účasti svedka, zverenie na vývesnej tabuli v bytovom dome. Odporúčam vynaložiť všetko úsilie na preukázateľné doručenie pozvánky, aby to nebol sporný bod ak by sa niekto z vlastníkov chcel obrátiť sa súd.

Sme bytový dom (7 bytov) s tepelnou kotolňou (tepelné čerpadlo), ktorá dodáva tri zložky energii UK, TUV, chladenie. V bytovom dome sú inštalované merače, ktoré individuálne merajú v každom byte spotrebu (UK/TUV/chladenie) jednotlivých vlastníkov. V ročnom vyúčtovaní nákladov za elektrickú energiu spotrebovanú tepelným čerpadlom rozdelil správca svojvoľne jednotlivé zložky UK/TUV/Chlad, v pomere 45%/25%/30% a ignoroval meračmi namerané hodnoty spotreby v pomere: 82%/12%/6%. Dodatočne, až dva mesiace po doručení vyúčtovania, si správca chybný pomer 45%/25%/30% nechal odhlasovať na schôdzi vlastníkov. Dá sa tvrdiť, že vlastníci neboli dostatočne informovaní, o čo sa tam jedná. Výsledkom je, že napríklad správca za 30% zložky chladenie účtuje, 10 GJ – 1400 €, čo je absurdné. Na skutočnosť, že ročné vyúčtovanie je chybné bol správca upozornený žiadosťou o opravné vyúčtovanie. Žiadosť bola odôvodnená skutočnosťou, že rozpočet nákladov na tepelnú kotolňu sa musí podľa zákona č. 100/2014 Z. z. a vyhlášky 240/2016 Z. z. riadiť podľa nameraných hodnôt spotreby UK/TUV/chlad 82%/12%/6% a nie umelým pomerom 45%/25%/30%.

Správca žiadosť o opravné vyúčtovanie odmietol tvrdením:

- O rozpočte nákladov rozhodli vlastníci hlasovaním, a preto je právoplatné.**
- Zákon č. 100/2014 Z. z. nie je použiteľný, pretože tam nie je spomenuté chladenie.**

Moje otázky: Rozdelenie nákladov na tepelnú kotolňu reguluje zákon č. 100/2014 Z. z. Sú vlastníci oprávnení, hlasovaním umelo rozdeliť náklady na UK/TUV/Chladenie, a tým ignorovať meračmi namerané hodnoty spotreby? Zákon č. 100/2014 Z. z. prikazuje správcovi zabezpečiť spravodlivé rozdelenie nákladov. Porušil správca chybným vyúčtovaním zákon? Má správca pravdu, že zákon č. 100/2014 Z. z. nie je použiteľný, pretože v terajšom znení zohľadňuje len UK a TUV, ale nie chladenie?

V kotolni by mali byť namontované merače na elektrickú energiu, ktoré by merali spotrebovanú energiu na všetky tri zložky samostatne. Ak tak nie je tak v zmysle vyhlášky 240/2016 platí výpočet spotrebovanej energie pre výrobu teplej vody, a to 75 kWh/meter kubický teplej úžitkovej vody, ktorá bola v bytovom dome spotrebovaná. Zbytok spotreby by teda mal ísť na kúrenie. Chladenie však nie je upravené nikde.

Ak sú veci, ktoré nie sú zákonne upravené, je ich úprava na rozhodnutí a dohode vlastníkov. V tomto prípade by som odporúčala, ak nemáte merače v kotolni, riadiť sa pri výpočte pre teplú vodu vyhláškou a zbytok, ktorý ostane by som dohodou v predstihu (nie spätnou), teda rozhodnutím vlastníkov rozdelila percentuálne medzi vykurovanie a chladenie. Toto by sa však malo vždy dohodnúť vopred. Postup správcu o dodatočnom schvaľovaní teda nebol správny. Postup správcu pri prerozdelení spotreby nebol správny minimálne pri teplej vode, kedy bolo potrebné rešpektovať vyhlášku 240/2016.

Neviem či sa vám podarí zvrátiť toto vyúčtovanie, aj keď nevidím problém zo strany správcu, aby pristúpil k prerobeniu vyúčtovania pri 7 bytoch. Do budúca však odporúčam schváliť si rozdelenie energie medzi kúrenie a chladenie.

Ako postupovať v prípade, ak vlastník bytu má záujem využívať nevyužívané spoločné zariadenie pre svoju potrebu (nie na podnikateľské aktivity). Je možné využiť inštitút zmluvy o nájme alebo zmluvy o výpožičky v súlade s ust. § 14b ods. 1 písm. p) zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Prípadne si nechať odsúhlasiť zmluvu o bezodplatnom užívaní spoločného zariadenia v súlade s ust. § 14b ods. 4 bytového zákona. Prípadne je vôbec možné využívať spoločné zariadenie bytového domu len jedným vlastníkom bytu?

Predpokladám, že ide o nejakú nevyužívanú kočíkareň, sušiareň, práčovňu alebo podobne. Takýto priestor je možné dať do užívania jednému vlastníkovi, a to so súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Užívanie môže byť odplatné alebo neodplatné, to závisí od rozhodnutia vlastníkov.

Odporúčam sa riadiť pri schvaľovaní § 14b ods. 1 písm. p) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a schváliť súhlasom nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nájom alebo výpožičku spoločného zariadenia domu. O výpožičke budete rozhodovať, ak sa rozhodnete dať vlastníkovi priestor do užívania dočasne a bezodplatne. V prípade nájmu musí byť dojednaná odplata.

Domová správa zvolala schôzdu vlastníkov a predložila objekt, o ktorom podľa domovej správy majú vlastníci hlasovať. Návrh domovej správy nebol predložený vlastníckmi, len svojvoľne domovou správou. Môžu vlastníci hlasovanie o tomto objekte odmietnuť? Kto má právo podať návrh na hlasovanie? Sú to len vlastníci alebo aj domová správa?

Schôzdu vlastníkov zvoláva štandardne správca. Zo skúsenosti uvádzam, že program schôdze je tvorený väčšinou po dohode so zástupcami vlastníkov, ktorí zastupujú vlastníkov v komunikácii so správcou. Ak to tak nie je a správca sám predloží program, tak aj tak nastáva druhý krok, a to je schvaľovanie programu na schôdzi vlastníkov. V zmysle § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je na schválenie programu schôdze vlastníkov potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov. Takže na vašu otázku, či môžu vlastníci odmietnuť hlasovanie o nejakom bode odpovedám, áno môžu, a teda tým, že tento bod neschvália pri schvaľovaní programu schôdze, a teda o ňom nebudú ani hlasovať.

Vlastník bytu svojvoľne bez súhlasného stanoviska vlastníkov bytov a taktiež bez súhlasu správcu bytového domu, stavebného úradu alebo akejkoľvek inej zložky a subjektu prevrátnim a upevnením satelitu a klimatizačnej jednotky poškodil zatepliaci systém domu (pozn. minerálna vlna). Aké právne kroky a sankcie je možné proti vinníkovi vykonať a na základe akých právnych predpisov, stavebného zákona a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Vlastník by v žiadnom prípade nemal bez akéhokoľvek súhlasu takto svojvoľne zasahovať do fasády bytového domu, keďže ide spoločnú časť bytového domu, vo vašom prípade zateplenu fasádu domu, ktorá je možno ešte aj v záruke, to už nepíšete.

V zmysle § 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, kto-



ré 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.“

V zmysle § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Ak vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.“

V zmysle § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- Súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dom mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva, alebo príslušeného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone neurčuje inak.

Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia odporúčam osloviť vlastníka a uviesť ho do problematiky, aké povinnosti mal pri inštalácii, resp. čo všetko porušil. Je na miesto dodatočné schválenie, resp. neschválenie v bytovom dome (ak to tam je tak už asi skôr schválenie) s tým, že osadenie musí skontrolovať odborná stavebná firma, v prípade potreby vykonať úpravy tak, aby nedochádzalo k ďalšiemu poškodzovaniu fasády domu. Samozrejme všetko na náklady daného vlastníka. Ak je fasáda v záruke, informovala by som o stave aj danú spoločnosť ... v tejto časti fasády vám záruka samozrejme asi zanikne. Upozorniť vlastníka, že do budúca aj začne zatekať v tejto časti zodpovedný za škody, ktoré bytovému domu vzniknú.

Všetko by som dala schvaľovať na schôdzi aj a písomne o tom vlastníka informovať. Ak nebude mať záujem spolupracovať, môžete sa obrátiť na súd o náhradu škody, ktorú ale musíte vedieť vyčíslieť (nie je možné žalovať výšku škody, ktorá nám možno v budúcnosti vznikne). Vlastník porušil zákon, porušil ho predpokladám úmyselne, resp. z nebanlivosti, škoda vznikla minimálne tá, že ak máte fasádu v záruke, ta už ju nemáte. Ustanovenie zákona o prípadnom predaji bytu je krajným riešením, ktoré by som použila len na vystrašenie vlastníka.

Prosím o informáciu ohľadom spotrebiteľskej inflácie – odmena za správu. V zmluve o výkone správy máme uvedené: Správca si vyhradzuje právo každoročne upraviť odmenu za výkon správy o kladnú mieru inflácie meranú priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien (ďalej iba „ročná miera inflácie“), vyhlásenou ústredným orgánom štátnej správy Slovenskej republiky v oblasti štatistiky (ku dňu uzatvorenia tejto zmlu-

vy je týmto orgánom Štatistický úrad SR). Návrh na zvýšenie odmeny je správca povinný písomne oznámiť vlastníkom s uvedením dôvodov tohto zvýšenia (vrátane prenájmu spoločných zariadení). Okolo marca 2022 sme zo Štatistického úradu zistili spotrebiteľskú infláciu za rok 2021. Teraz budeme pripravovať vyúčtovanie za rok 2021. Spotrebiteľská inflácia – odmena za správu má byť zohľadnená za rok 2021? Alebo za rok 2020? Zvýšenie poplatku za správu alebo ako uvádzate poplatok za prenájom spoločných zariadení si môžete uplatniť na nadchádzajúce obdobie. Inflácia zvyšuje cenu do budúca, nie spätne. Stále však záleží na tom ako je to v zmluve dohodnuté.

S ohľadom však na postavenie vlastníkov fyzických osôb ako spotrebiteľov, musí im byť odplata a jej zvýšenie vopred oznámené, preto zvýšenie cien o inflačné percento musí byť do budúca a malo by byť aj bližšie konkretizované, napr. koľko dní vopred za správca oznámi. Teda uplatnenie si tohto práva musíte oznámiť vlastníkom s uvedením dôvodu a termínom od kedy sa poplatok bude zvyšovať. Nemám vedomosť o tom, aby to niekto robil spätne dozadu.

Môžu byť v jednej bytovke traja zástupcovia vlastníkov? Všetci traja sú vlastníci bytov a na schôdzi boli riadne zvolení. Alebo musí byť jeden a ostatný dvaja iba ako pracovná skupina? V zákone je síce napísané, že zástupca vlastníkov, ale nikde nie je napísané, že jeden zástupca, ved ak si to vlastníci schvália.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neurčuje počet zástupcov vlastníkov, teda mal by byť schválený aspoň jeden. Zástupcov vlastníkov môže mať bytový dom viacero a je to aj vhodné v prípade potreby zastúpiť sa. Z praktických skúseností vieme, že vo väčšine bytových domoch sú schválení viacerí zástupcovia vlastníkov.

Sme SVB v objekte so šiestimi bytmi. Máme vlastnú kotolňu pre vykurovanie všetkých bytov. Teraz sa jeden byt ponúkol k odpredaju a potenciálny nový vlastníč tohto bytu sa plánuje od vykurovania zo spoločnej kotolne odpojiť. Tento byt je na prízemí, cez ktorý vedú stúpačky kúrenia do bytu nad ním na 1. poschodí. Ako je potrebné postupovať, ak bude budúci vlastníč bytu trvať na odpojení sa od spoločnej kotolne? Ako riešiť zvýšené náklady na vykurovanie potom pre ostatných piatich užívateľov kotolne (spotreba plynu, údržba, opravy)? Je vôbec podľa zákona možné prestať využívať spoločné zariadenie vybudované pre všetky byty v objekte?

V zmysle § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je k odpojeniu sa od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkon správy neurčujú inak. Teda v prvom rade je potrebné rozhodnutie a schválenie vlastníckmi, ibaže by ste mali v Zmluve o spoločenstve upravený iný postup.

Čo sa týka nákladov na kotolňu, jej opravy, revízie a podobne, odpojený vlastníč sa musí podieľať na týchto nákladoch, keďže kotolňa je spoločným zariadením bytového domu a v zmysle § 13 s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru je nerozlučne spojené spoluvlastníctvom aj spoločných zariadení bytového domu. Spoluvlastník sa nemôže dožadovať zrušenia tohto spoluvlastníctva.

V zmysle § 7 ods. 3 Vyhlášky 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v tej úžitkovej vode



a rozpočítavania množstva tepla. Základná zložka na dodané teplo podľa odseku 2 sa rozpočítava aj medzi užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú individuálne vykurovanie, pričom podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru s individuálnym vykurovaním sa vynásobí koeficientom:

- a) 0,0 pri bytoch a nebytových priestoroch v nadstavbách a vstavbách do podkrovia, pri bytoch a nebytových priestoroch alebo ich častiach, ktoré sa nachádzajú na prí-

zemí alebo na najvyššom podlaží alebo nad priestormi, ktoré nie sú vykurované, alebo v tých bytoch a nebytových priestoroch s individuálnym vykurovaním, cez ktoré neprechádzajú spoločné rozvody vykurovacej sústavy centrálného zásobovania teplom,

- b) 0,50 pri ostatných bytoch a nebytových priestoroch s individuálnym vykurovaním.
-