



VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

JUDr. Jana Guoth, odborná konzultantka ZSaUN



V mojom byte na prízemí, ktorý je súčasťou bytového domu si chcem nainštalovať klimatizáciu. Klimatizácia nebude umiestnená na fasáde, ale bude v predzáhradke, ktorá je v mojom osobnom vlastníctve. Po fasáde bude ťahaný len rozvod k vonkajšej jednotke. Je zákonom stanovený postup ohľadom oznámenia susedom? Je potrebné oznámiť podpisovú akciu ohľadom súhlasu susedov? Je potrebný súhlas vlastníkov bytov? Bytový dom je zateplený.

Obvodový múr bytového domu je spoločnou časťou bytového domu a o každom zásahu do obvodového múru či už väčšom alebo menšom rozsahu by mali rozhodnúť vlastníci v bytovom dome. Aj keď nejde vyslovene o úpravu bytu, ktorou vlastníci bytu v dome mení vzhľad domu, ale ide o zásah do spoločných častí domu, a teda pri odsúhlasovaní prác odporúčam aplikovať § 14b ods. 1 písm. m) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a teda je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome.

Práce je potrebné vykonať s odbornou starostlivosťou a konzultovať to so spoločnosťou, ktorá vykonávala zateplenie bytového domu najmä vtedy, ak je zateplenie domu ešte v záruke.

Na našom bloku máme znečistenú fasádu. Na domovej schôdzi 17.6.2021 som požiadal o očistenie (sú tam pravdepodobne aj plesne). Moja požiadavka je v zápise zo schôdze. Do dnešného dňa predseda SVB a NP nekoná (napriek mojim ďalším urgenčiam aj sms správam). Ako mám ďalej postupovať? Znečistená fasáda môže byť aj zdravotným rizikom.

Čistenie fasády bytového domu môžeme zaradiť medzi údržbu spoločných častí bytového domu. V zmysle § 10 ods. 3 zákona 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 preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

V zmysle § 14b ods. 1 písm. i) zákona o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijatím rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Dôvodom, prečo tieto práce neboli zrealizované môže byť najmä fakt, že nestačí len požiadavka zo strany jedného vlastníka. Vlastníci by o týchto prácach mali riadne rozhodnúť na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní. Odporúčam obrátiť sa na radu spoločenstva s požiadavkou na zvolanie schôdze vlastníkov s týmto bodom čistenia fasády bytového domu a tam to riadne odsúhlasí a vybrať zhotoviteľa prác.

Chcem sa spýtať, či predseda spoločenstva s radou môžu zrušiť samostatný účet FPÚO vedený v banke. Na zhromaždení vlastníkov len medzi rečou, bez akéhokoľvek vysvetlenia alebo odôvodnenia povedali, že spoločenstvo má len jeden účet. Do fondu prevádzky, údržby a opráv prispievame pomerne vysokou čiastkou 0,590 EUR/m². V bytovom dome je 69 bytov v zložení 1-izbové, 2-izbové, 3-izbové, 4-izbové. Na bytovom dome máme už realizované: zateplenie obvodového plášťa, zateplenie strechy, výmenu rozvodov, nové výťahy, výmenu vstupných dverí, výmenu okien v spoločných častiach. Tieto práce boli realizované za „starého vedenia“. Nástupom nového predsedu a rady sa situácia veľmi zmenila. Prostriedky v správe prečerpali o 3445 EUR. Ročne sa vyberie cca 9900 EUR, platíme 12 EUR/byt mesačne – nestačí. Účet FPÚO zrušili podľa mňa preto, lebo z tých peňazí budú uhrádzať prevádzkové náklady. Keby účet zostal oddelene od prevádzkových prostriedkov, dalo by sa to realizovať len v ojedinelých prípadoch a potom tie prostriedky vrátiť. Na zhromaždení sa ohlasujem väčšinou len ja, vedenie spoločenstva to berie len „akože“ a nič sa nerieši. Prosím poraďte, ako z tejto situácie nájsť východisko a hlavne nájsť spôsob, aby sme neadekvátnym hospodárením neprišli o spoločné finančné prostriedky.

V zmysle § 10 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

„Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhradu plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.“

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyslovene nehovorí o tom, že musia byť zriadené osobitne bankové účty a to jeden pre fond prevádzky, údržby a opráv a jeden pre finančné prostriedky na úhradu plnení. Zákon hovorí o tom, že tieto finančné prostriedky sa však majú viesť oddelene (myslíme tým účtovne). To znamená, že nemusia byť dva bankové účty, pričom SVB majú zväčša len jeden.

Aj napriek tomu, že finančné prostriedky budú na jednom účte, nie je možné použiť svojvoľne peniaze fondu opráv na úhradu plnení a opačne (okrem prípadu § 10 ods. 3 zákona posledné



dve vety). Stále musí byť zachovaný účel použitia finančných prostriedkov v zmysle zákona. Predseda by mal vlastníkov určite informovať o dôvodoch takéhoto konania. Vlastníci sú tí, ktorí rozhodujú o svojich financiách, nie predseda (ibaže ste mu dali vysoké kompetencie – čo až tak neodporúčam). Ako vlastník máte právo stále sa dožadovať vysvetlení, nahliadať do dokladov spoločenstva, a teda pri pochybnostiach odporúčam kontrolovať a kontrolovať. Ak predseda nekoná tak, ako rozhodnú vlastníci alebo koná bez vedomia vlastníkov, odporúčam porozmýšľať nad zmenou vedenia SVB. Kontrolovanie netreba odkladať alebo zanedbať, lebo potom sú prípady kedy vlastníci sa dopátrajú k porušovaniu kompetencií predsedu aj 10 rokov dozadu a to už je trošku neskoro a náročné riešiť.

- 1. Správca neuznal vlastníkom platnosť hlasov a celého hlasovania pri výpovedi ZoVS, pričom jeden vlastník vlastní 5/6 bytu (uvedený hlas bol rozhodujúci), druhí dvaja vlastníci 1/2 bytu. Sú tieto hlasy platné, možno výpoveď uznať?**
- 2. Správca tiež nezverejnil Zápisnicu zo schôdze vlastníkov, ktorá bola zvolaná správcom, nakoľko sa vyhovára, že nemá vstup do domu – do priestorov, kde sa obvykle Zápisnice zverejňujú. Bol povinný ju zverejniť?**
- 3. Správca účtoval z FPÚaO poplatok za vystavenie Potvrdenia pre vlastníka, že nemá nedoplatky, pričom po koncoročnom vyúčtovaní tento poplatok strhne – vyúčtuje tomuto vlastníkovi a vráti ho naspäť do FPÚaO. Je takýto postup správny.**

V prípade uznania hlasov vlastníkov správca mal uznať hlas v prípade vlastníka ktorý vlastní 5/6 podiel bytu. Čo sa týka vlastníka, ktorý vlastní 1/2 podiel na byte tam jeho podiel na platnosť hlasu nestačí.

V zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka:

(2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

V zmysle § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je zverejnenie zápisnice a výsledku hlasovania zo schôdze vlastníkov povinnosťou toho, kto schôdzu zvolal. Spôsob zverejnenia by mal byť upravený v zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve.

Dovolím si tvrdiť, že správanie sa správcu je len výhovorka. Načo máme teda zástupcov vlastníkov? Kludne mohol osloviť ich, aby zabezpečili vyvesenie zápisnice alebo hádam ju aj zaslať zástupcovi vlastníkov poštou, aby zabezpečil jej vyvesenie v dome. Postup správcu pri účtovaní poplatku nie je správny.

§10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov presne stanovuje na čo je možno použiť finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vystavenie dokladu, ktorým sa potvrdzuje, že vlastník nemá žiadne nedoplatky je individuálnou službou pre vlastníka. Ak ju má správca spoplatnenú, tak by mal byť poplatok individuálne účtovaný, resp. hneď fakturovaný danému vlastníkovi.

Sme bytový dom s 30 bytmi v OV a 30 podzemnými garážami v OV (garáže nie sú delené priečkami, ale vyznačené čiarami). Správu bytov aj garážových státí vykonáva SBD. Problém: Niektorí vlastníci garážového státia zaplnili priestor za autami rôznymi vecami, napr. bicykle, kočíky, odkladacie boxy, lyže, sánky atď. V garážových priestoroch nie je spracovaný požiar-ny poriadok, prevádzkový poriadok, evakuačný plán... Pri pri-

pomienke na uskladňovanie nepotrebných vecí a možnosti vzniku požiaru sa niektorí vlastníci GS ohradzujú, že garážové státie je ich vlastníctvo a môžu si tam dávať veci, ktoré uznajú za vhodné... Pri dotaze na SBD, ako zabrániť skladovaniu vecí, a tým odstrániť potenciálne nebezpečenstvo vzniku požiaru sme dostali rovnakú odpoveď, ako od vlastníkov, GS je individuálne vlastníctvo obyvateľov bytovky. Prosím o odpoveď ako postupovať, aby garážové státie slúžilo na parkovanie vozidiel a neskladovali sa tam nepotrebné veci a akou dokumentáciou má byť vybavený spoločný priestor GS, kto má uvedené dokumenty vypracovať.

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v rámci § 2 definuje garáž a garážové stojisko.

„Garážou v dome sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.“

„Garážovým stojiskom sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome, garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.“

Samozrejme prioritne by tieto priestory mali slúžiť na parkovanie dopravného prostriedku. Ak parkovacie státie v tomto prípade ponúka svojou rozlohou aj možnosť parkovať tam ešte bicykel alebo niečo iné, tak, ak to nezasahuje do častí, ktoré sú určené výhradne na prechod aut alebo ľudí alebo inak neblokujú únikové cesty nevidím v tom až taký problém.

Z požiarneho hľadiska bude v tomto prípade asi najzásadnejšie, aby boli priechodné únikové cesty a aby neboli v podzemnej garáži skladované veci, ktoré by sa tam skladovať nemali. V každom prípade v bytovom dome by mala byť vykonávaná požiar- na prehliadka, pri ktorej by sa mali zistiť prípadné závady. Ak požiarnici zistia závady, ak by takéto uskladnenie vecí bolo definované ako závada, určite o tom správca bude vedieť a mal by vlastníkov vyzvať na odstránenie vecí.

Som vlastníkom bytu v bytovom dome. Problém nastal, keď sa predsedkyňa spoločenstva zvolila sama s kamarátmi, s ktorými tvorí výbor spoločenstva. Mám podozrenie z ulievania peňazí, ktoré platíme mesačne do fondu správy opráv bytových a nebytových priestorov. Vodu, elektriku, prívody platíme si sami. Chcela som vidieť bankový výpis z účtu spoločenstva, pohyby na účte, nakoľko som na opravu strechy zaplatila najviac peňazí, lebo mam 4-izbový byt. Predsedkyňa mi poslala excelovskú tabuľku, kde mala výpis platenia vlastníkov bytu. Žiadala som ju o bankový výpis, na ktorý mám právo. Ďalej máme v prenájme spoločný dvor, za ktorý platíme nájom obecnému úradu, vlastním jednu garáž a platím najviac podľa bytu. Sused má garáž, ohradenú veľkú plochu, kde má sliepky a zajace, ďalej si za mojou garážou sám postavil udiareň, na cudzom pozemku, bez povolenia, príslušného orgánu, požiar- no-bezpečnostné opatrenia nula bodov. Bojím sa, že udiareň zhorí, a tým aj garáž, aj moje auto. Ide to o ekológiu, emisie, nechápem, drzosť suseda. Predsedkyňa sa nevyjadruje, lebo je to člen výboru, takisto kamarát. Koho mam osloviť ako prvého, ja tú udiareň bez povolenia nechcem.

Aj keď sa na to priamo nepýtate, tak v prvom rade uvádzam, že máte právo na nahliadnutie do výpisu z bankového účtu fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.“



Samozrejme údaje zapísané predsedov v excelovskej tabuľke nemusia byť hodnovernými údajmi.

Čo sa týka udiarne, pravdupovediac netuším či postavenie udiarne podlieha nejakého ohlasovaniu alebo povoleniu. Ale v každom prípade, by nájomca mal informovať vlastníka pozemku, že tam niečo takéto má záujem vystaviť. Ako spolunájomca pozemku by som v prvom rade odporúčala osloviť vlastníka pozemku a teda obec, či má informácie o tom, že bola na pozemku postavená udiareň a že máte dôvodnú obavu o svoj majetok, nech vám dá k tomuto stanovisko.

Tento váš problém by sme mohli zastrešiť ustanovením § 127 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, a teda právnou úpravou susedských vzťahov. Uvedené ustanovenie upravuje povinnosť vlastníkom veci zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv, hovoríme tu o obťažovaní iného a vážnom ohrození výkonu práv iného. Obťažovanie iného nesmie presiahnuť mieru primeranú pomerom. Musí ísť o také zásahy, ktorý nie je spojený s bežným užívaním veci. Zásahy spojené s bežným užívaním nehnuteľných, resp. hnutelných vecí sú susedia povinní strieť.

Jednou z foriem zasahovania do vlastníckeho práva sú imisie. Vlastník veci nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami. Ochrana sa vlastníkom veci poskytuje len vtedy, ak sa jedná o zásah nad mieru primeranú pomerom. Pri posudzovaní zásahu do práv vlastníka veci treba obdobne ako pri hluku posudzovať, či sa jedná o zásah nad mieru primeranú pomerom. Mnohokrát sa stáva, že obťažovanie uvedenými imisiami je spojené aj s porušením právnych predpisov z oblasti životného prostredia.

Jednou z možností riešenia susedských vzťahov je obrátenie sa na obec, vo vašom prípade ide teda aj o vlastníka pozemku. Obec môže nezákonný zásah predbežne zakázať, alebo môže uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Obťažovaná osoba tiež môže podať na súd žalobu, v ktorej uvedie konkrétne konanie, ktorým je obťažovaný alebo je obmedzované jeho právo a navrhnú, aby súd vlastníkom veci uložil povinnosť zdržať sa neoprávneného zásahu.

Na záver zhrnutie, odporúčam obrátiť sa na vlastníka pozemku, teda na obec, aby vykonala potrebné kroky v prvom rade ako vlastník pozemku voči nájomcovi, ktorý obmedzuje ostatných susedov.

Podľa poslednej novelizácie zákona 182/1993 Z. z. § 14b ods. 1c sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou aj poplatok za správu. Správca má podpísanú zmluvu v roku 2014, ktorá nebola žiadnym doplnkom doplnená, ani neexistuje nová, ktorá by už bola v aj znení po novelizácii a zohľadňovala právny stav a tak sa všeobecne uplatňuje princíp, že ustanovenia, ktoré sú v rozpore so zákonom, sú v zmluve neplatné. Nastal problém, že správca si bez schválenia vlastními zvýšil poplatok za správu o infláciu, pričom už raz zvyšoval poplatok, ale v tomto prípade konal v súlade so zákonom v roku 2019. V zmluve je tento text „Po roku sa platba za výkon správy môže zvýšiť o také percento, ktoré zodpovedá percentu inflácie určenej oficiálne Štatistickým úradom SR“. Keďže zmluva bola z roku 2014 a novelizáciou pribudla povinnosť o takejto položke hlasovať, je nadovšetko nespochybniteľné, že správca porušil zákon,

dokonca neoprávnené použil prostriedky vlastníkov neoprávnené sa obohatil a vlastne si udržal svoju maržu na úkor vlastníkov. Aj v prípade, žeby to vlastníci správcovi neschválili, tak tým dávajú na vedomie správcovi, že s takými službami nie sú spokojní, a preto nemá nárok na udržanie si svojej marže na úkor peňaženiek vlastníkov, a preto nebudú ani namietajú, aby im dal správca aj výpoveď. Aký je váš názor na tento stav? Je povinnosťou správcu dať hlasovať o úprave správcovského poplatku aj vzhľadom na špecifiku konkrétnej situácie?

§ 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov okrem iného upravuje:

Zmluva o výkone správy obsahuje najmä:

e) zásady určenia výšky platieb za správu

V zmysle § 14b ods. 1 zák. 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:

- a) Zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastními bytov a nebytových priestorov v dome
- b) Výške platieb za správu

Pri správe bytového domu je schválená Zmluva o výkone správy obsahom ktorej je stanovená výška poplatku za správu (resp. uvedená v cenníku, ktorý by mal byť prílohou k Zmluve o výkone správy) a zásady pre určenie výšky platieb za správu. Zásadami môžeme považovať napríklad, že správca môže zmeniť výšku poplatku za správu bez predošlého súhlasu vlastníkov napríklad uplatnením si inflácie alebo pri zmene výšky DPH, pričom o každej takejto zmene musí informovať všetkých vlastníkov.

Ak máte takéto zásady v takomto znení schválené v zmluve o výkone správy, mohol si ich správca uplatniť. Ak by správca mal záujem zvýšiť poplatok za správu bez uplatnenia inflácie, zmena výšky DPH a pod. tak už o tom musia rozhodnúť vlastníci na schôdzi alebo v rámci písomného hlasovania.

Náš bytový dom pozostáva z 27 bytov a zo 14 spoluvlastníckych podielov v garáži ako nebytových priestorov. Môže sa týchto 14 vlastníkov ako nadpolovičná väčšina vlastníkov domu rozhodnúť, že za garáže nebudú do fondu oprav odvádzať nič, ale že sa všetky náklady rozpočítajú na všetkých vlastníkov, teda aj na tých, ktorí nemajú garážové státie ako súčasť svojich podielov? Fond oprav máme iba jeden a hradí sa z neho všetko.

Bude to po právnej stránke v poriadku? Že sa nezohľadní spravodlivá miera využívania (a opotrebovania, údržby) nebytových priestorov? Nehovorí zákon o tom, že vlastníci musia do FO prispievať na základe svojich vlastníckych podielov a že príspevky (za nebytové priestory) nemôžu byť nulové? Je možnosť, aby zákon ochránil aj vlastníkov bez garáží pred vykorisťovaním? Ak áno, ako sa možno brániť?

Aktuálne nám navýšili príspevky do FO na trojnásobok toho, čo sme platili minulý rok. Prečo by sme mali dotovať opravy a údržby majetkov tých najmajetnejších v bytovom dome?

V zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon“) časť paragrafu: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priesto-



rov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.“

V zmysle § 14b ods. 1 písm. k) zákona rozhodnutie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome prijímajú vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pod zohľadnením miery využívania spoločných častí a zariadení domu môžeme chápať úpravu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv (zväčša zníženie tvorby), ak títo vlastníci nebytových priestorov podstatne menej užívajú a teda neopotrebovávajú spoločné časti a zariadenia domu lebo napríklad garáže sú dome umiestnené také, že vlastníci nevyužívajú schodisko alebo výťah a podobne, teda v podstate ani nevchádzajú do „hlavnej časti bytového domu“.

Zákon neupravuje skutočnosť či môžu teda vlastníci túto mieru zhodnotiť tak, že vlastníkom nebytových priestorov úplne odpuští prispievanie do fondu prevádzky, údržby a opráv. Zákon však hovorí, že sa preddavok určuje len v jeho výške môže byť zohľadnená miera využívania, teda stanovený by mal byť, aj keď len v symbolickej výške.

Treba si uvedomiť, že aj nebytové priestory predsa potrebujú k svojej existencii strechu bytového domu, obvodové múry, odborné prehliadky, skúšky vyhradených technických zariadení, praxe sú súčasťou bytového domu ako celku, preto je potrebné, aby sa aj oni podieľali na financovaní takto vzniknutých nákladov.

Čo sa týka vašej obrany ako prehlasovaný vlastník (ak by ste s rozhodnutím nesúhlasili v rámci rozhodovania na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní) máte možnosť sa v zmysle § 14a ods. 8 zákona obrátiť na súd ako prehlasovaný vlastník. Ak vám táto možnosť už pominula, resp. ju využiť nechcete máte možnosť podať na podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu, aby prípadne vec prešetrila a zaujala k tom stanovisko.

Chcel by som sa opýtať, ak si bytovka o 12 bytoch vybuvovala vlastnú kotolňu, môžu mať vo vyúčtovaní platieb položku Teplo na teplú vodu, keď si vyrábajú teplo a teplú vodu vo vlastnej vybudovanej kotolni, na ktorú si zobrali úver? A komu sú tieto peniaze odvádzané ďalej správcom?

Neuvádzate v svojom dotaze všetky údaje, a teda či ide o plynovú kotolňu, lebo to môžu byť aj tepelné čerpadlá, v tom prípade by sme hovorili o elektrickej energii, a či máte licenciu na výrobu tepla.

Predpokladajme teda, že ide o plynovú kotolňu a nemáte licenciu na výrobu tepla. Teplo na vykurovanie a teplo na prípravu teplej úžitkovej vody si vyrábate sami, ale pri konečnom vyúčtovaní sa bytom rozúčtováva nasledovne:

1. Plyn na teplo na ústredné kúrenie – podľa spotreby, teda faktúry a podľa pomeru (60:40, ak nemáte odsúhlasený v dome iný pomer)
2. Plyn na prípravu Teplej úžitkovej vody – ak nemáte merač, tak sa postupuje podľa vyhlášky – plyn na TUV – ak máte nainštalovaný merač na vstupe do bytového domu idete podľa nameranej spotreby. Ak nemáte merač na meranie množstva tepla na

prípravu teplej úžitkovej vody sa vypočíta z nameranej spotreby teplej úžitkovej vody a mernej spotreby na jej výrobu, ktorý je určená hodnotou 75 kWh/m³.

3. Studená voda
4. Voda studená na prípravu teplej vody – podľa spotrieb na vodomere v byte

V tomto prípade sa vlastníkom dodáva plyn ako tovar a taktiež rozúčtováva. Rozúčtované by mali byť aj iné náklady s tým súvisiace označené ako „oprávnené náklady“. Mali by byť obsahom dokumentu, ktorý by mal byť súčasťou konečného vyúčtovania. Medzi oprávnené náklady patria napr. revízie kotolne, splátky úveru, opravy kotolne a podobne.

Ak by sa rozúčtovalo teplo, potom by mal mať prevádzkovateľ kotolne licenciu na teplo – tu by sa vlastníkom dodávalo teplo ako tovar.

Chcel by som sa spýtať, či môže zástupca vlastníkov bytov robiť písomné hlasovanie bez toho, aby bola predmetná vec predjednaná bez spoločnej účasti všetkých vlastníkov bytov. Jedná sa o štyri vchody. Robí to štýlom, že si do vchodu zavolá pár ľudí a nanucuje im svoju teóriu o údajnej potrebe nejakej roboty. Potom ide do ďalšieho vchodu a tam už nie sme pozvaní a ani nevieme o termíne, kedy bude zase v inom vchode robiť predmetnú schôdzu. My však chceme počuť a takisto aj povedať svoj názor spoločne pred všetkými vlastníkmi, aby sme sa vedeli dohodnúť o potrebe, poprípade zbytočnej práce vymyslenej zástupcom vlastníkov bytov.

Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby alebo ak o to požiada aspoň ¼ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť aj vlastníci na schôdzi. Vyhláseniu písomného hlasovania by mala predchádzať schôdza, na ktorej sú zvolení overovatelia písomného hlasovania, ibaže by ste ich mali zvolených už vopred na predošlých schôdzach do budúcnosti.

Samotné písomné hlasovanie sa môže konať bez predošlej nejakej spoločnej účasti všetkých vlastníkov v dome na schôdzi. Ak sa zvoláva schôdza v bytovom dome, ktorý má viac vchodov, schôdza sa zvoláva pre všetky vchody, pretože tvoria bytový dom ako celok a tak aj o bytovom dome v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozhodujú.

Toto čo robí zástupca vlastníkov, že si dohodne, predpokladám, neformálne stretnutie s vlastníkmi po jednotlivých vchodoch môžeme považovať v zmysle § 8a ods. 5 zákona o VBaNP aj za formu komunikácie s vlastníkmi. V niektorých prípadoch môže vzbudzovať dojem ovplyvňovania alebo aj je samotným ovplyvňovaním. Je otáznou do akej miery sa vlastníci ovplyvniť dajú zástupcom vlastníkov.

V tomto prípade je to len o vykomunikovaní si tohto problému, že si neželáte, aby to takto bolo a aby sa spoločné veci riešili spoločne na riadnej schôdzi, nie takýmto spôsobom. Preto je potrebné docieľiť vždy zvolanie spoločnej schôdze. Vy vlastníci môžete požiadať správcu o zvolanie schôdze bez toho, aby do toho zasahoval zástupca vlastníkov, ak nie ste s jeho prácou stotožnení.

Chcem požiadať správcu bytov, aby mi zaslal vyúčtovanie elektriny od ZSE za minulý rok. Podľa akého zákona mi je povinný poslať toto vyúčtovanie, kvôli porovnaniu s vyúčtovaním.

V zmysle § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Vlastník bytu a nebytového priesto-



ru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.“

Pri požadovaní informácií od správcu sa môžete odvolať na vyššie uvedené znenie. Je však dosť pravdepodobné, že správca vám tieto informácie nezašle, ale požiada vás o osobné nahliadnutie. O nahliadaní do dokladov by sa mal spísať totiž zápis, správca by mal overiť vašu totožnosť, teda či ste vlastníkom konkrétneho bytu, zapísať aké doklady vám boli predložené, resp. vykonané kópie a podobne.

Môže správca bytového domu žiadať od vlastníka bytu doklad o vykonaní ročnej servisnej kontroly plynového kotla? Plynové

kotly s výkonom od 5 kW do 50 kW sú podľa vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 klasifikované ako technické zariadenie plynovej triedy Bh. Podľa tejto vyhlášky je každý rok potrebná odborná prehliadka kotla a každý tretí rok odborná skúška.

Predpokladám, že ide o váš súkromný kotel a teda samostatné vykurovanie. Vy ako súkromná osoba ste povinný si dať vykonať potrebné prehliadky a skúšky. Správca nie je oprávnený ich od vás požadovať, avšak správcovia a predsedovia spoločenstiev vlastníkov bytov sa len snažia takouto kontrolou zabezpečiť bezpečnosť v bytovom dome. Vlastníci mnohokrát opomínajú vykonanie týchto prehliadok a skúšok kotlov.

SKVELO ORGANIZOVANÝ SEMINÁR „OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV 2022“ NA ZEMPLÍNSKEJ ŠÍRAVE

6. ročník odborného seminára s názvom „Obnova bytových domov 2022“ sa konal v priestoroch hotela Glamour na Zemplínskej Šírave. Samotný názov seminára hovoril za svoje. V prednáškach sa správcovia, zástupcovia vlastníkov bytov z bytových domov v správe OSBD Michalovce dozvedeli novinky z oblasti zateplovacích systémov, od realizačných firiem boli na seminári prezentácie zamerané na skúsenosti pri obnove bytových domov, zaujímavé boli aj informácie z oblasti sanácie fasád bytových domov. Nechýbali ani prednášky z oblasti modernizácie výťahov, rozvodov vody a plynu a informácie o financovaní obnovy. To všetko pod taktovkou OSBD Michalovce, kde Ing. Peter Gožo, predseda predstavenstva OSBD, vzal na seba úlohu konferenciera a organizátora skvelo zorganizovaného seminára.

Program bol naozaj bohatý. Prekvapivo sa seminára zúčastnili nielen miestne realizačné firmy, ale aj zástupcovia nadnárodných spoločností. Nechýbali spoločnosti Uponor s.r.o., ista Slovakia s.r.o., Alumistr SE či OTIS Výťahy s.r.o. Z finančných inštitúcií prijala pozvanie ČSOB banka aj poisťovňa. Nechýbali ani známe firmy, ktoré majú na Slovensku svoje meno: Saint-Gobain Construction Products, s.r.o., divízia Weber, Caparol Slovakia s.r.o. či firmy SanaTOP s.r.o. a HousePro SK s.r.o. Spolu so spoločnosťami ako je Vyregulovanie s.r.o., Proservis Strážske s.r.o. či DKB-KS s.r.o. tvorili technickú odbornú časť seminára. Nechýbali však ani odborné prednášky z oblasti práva v podaní JUDr. Zuzany Adamovej – Tomkovej, ktorú všetci poznajú. Zaujímavá bola aj prednáška Hasičského a záchranného zboru, či využitia obnoviteľných zdrojov energie. Naozaj bohatý program

bol garanciou toho, že zástupcovia vlastníkov boli oboznámení s naozaj širokým okruhom tém, ktoré im majú poslúžiť pri ich rozhodovaní ako ďalej s bytovým domom.

Nechýbal ani priestor na diskusiu – či už počas samotného seminára, alebo aj pri stolíkoch jednotlivých firiem. Povedzme úprimne: záujem o prednášané témy bol veľký. A čo nás fascinovalo najviac: úprimná priateľská atmosféra, bezprostredná komunikácia veselo i vážne. Zástupcovia vlastníkov mohli s prizvanými obchodnými spoločnosťami aj podiskutovať a prípadne riešiť svoje veci – či už projekty, ktoré sa riešia v súčasnosti alebo aj do budúcnosti. Ochota komunikovať, diskutovať a riešiť aj konkrétne problémy ľudskou rečou boli pre tento seminár charakteristické.



Organizácia odborného seminára bola na vysokej úrovni a bola zabezpečená predovšetkým predsedom predstavenstva OSBD Michalovce pánom Ing. Petrom Gožom, ako aj s ostatnými odbornými zamestnancami bytového družstva. Zo strany zástupcov vlastníkov našla uvedená akcia pozitívnu odozvu. Ing. Gožovi patrí úprimná vďaka za vynaloženú energiu pri konferovaní ako aj organizovaní seminára. Za časopis „Správca bytových domov“ ako aj za „Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností“ túto aktivitu chválime a kladieme ako vzor ostatným. Už teraz sa tešíme na 7. ročník seminára, ktorý – ako veríme – bude rovnako úspešný, ako bol tento.

Ing. Gožovi ďakujeme za pozvanie a OSBD Michalovce prajeme mnoho úspechov.

-ký-