

Jana Zajacová¹

FORMY SPRÁVY BYTOV V BYTOVÝCH DOMOCH

FORMS OF FLAT ADMINISTRATION IN RESIDENTIAL HOUSES

Abstract

The proprietary right enables an owner to deal with his property on the basis of his own decision. The private ownership of flats in residential houses is specific, which means that some activities relating to the use of flats cannot be provided by their owners. For the administration of common matters, flat-owners have to select one of the two basic forms of administration. They can establish an Association of the Owners of Flats and Non-Residential Premises or sign Contract on the Execution of Administration with their Administrator. The article deals with both forms of administration and, simultaneously, is focused on the changes of legal regulations which have come into force since 1 July 2007. This article is an outcome from research project VEGA number 1/3781/06 "European Dimension of Housing Policy and Housing Section Development in Slovakia".

Abstrakt

Vlastnícke právo umožňuje vlastníkovi disponovať s vecami na základe jeho vlastného rozhodovania. Vlastníctvo bytov v bytových domoch je špecifické v tom, že niektoré činnosti, ktoré súvisia s užívaním bytov, si nemôže vlastník zabezpečiť sám. Na riadenie spoločných záležitostí si vlastníci bytov musia zvoliť jednu z dvoch základných foriem správy. Môžu vytvoriť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo uzatvoria so správcom zmluvu o výkone správy. Článok sa zaoberá obidvomi formami správy a zároveň poukazuje aj na zmeny právnej úpravy, ktoré sú účinné od 1. júla 2007. Príspevok je súčasťou riešenia projektu VEGA č. 1/3781/06 „Európsky rozmer bytovej politiky a rozvoja bytového sektoru na Slovensku“

Key words

Residential house, flat, Flat-owner, House administration, Association of Flat- Owners, Administrator

Kľúčové slová

Bytový dom, byt, vlastník bytu, správa domu, spoločenstvo vlastníkov bytov, správca

¹ Jana Zajacová, JUDr., Katedra humanitných vied, Stavebná fakulta STU, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, e-mail: zajacova@svf.stuba.sk

Úvod

Byty a nebytové priestory môžu byť predmetom právnych vzťahov za podmienok upravených v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Tento zákon upravuje nielen podmienky a spôsob nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ale aj práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Byt, resp. nebytový priestor ako reálna časť bytového domu môže byť samostatným predmetom vlastníckeho práva. Avšak spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu a pozemok sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov príslušného bytového domu.

Vlastníctvo bytu oprávňuje vlastníka byt najmä užívať byt a nakladať s ním podľa jeho slobodnej vôle. Lenže vlastníctvo bytu v bytovom dome je špecifické v tom, že niektoré činnosti, napríklad údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj plnenia spojené s užívaním bytu (napr. dodávku tepla a teplej vody, dodávku vody z verejných vodovodov, odvádzanie odpadových a dažďových vôd, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu), si nemôže každý vlastník zabezpečovať sám. Na riadenie takýchto spoločných záležitostí si vlastníci bytov musia zvoliť jednu z dvoch základných foriem správy bytového domu, ktorú upravuje zákon. Článok sa zaoberá obidvomi formami správy v súvislosti so zmenou právnej úpravy na základe zákona č. 268/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s účinnosťou od 1. júla 2007.

1. Správa domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov

Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Bytovým domom sa rozumie „budova, v ktorej je 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 zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“ (§ 2 ods.2 z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení).

V takýchto bytových domoch sa musia vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnúť, akou formou budú spravovať spoločné záležitosti, ktoré si nemôžu zabezpečovať individuálne jednotliví vlastníci.

Podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení sa správa bytového domu môže uskutočňovať dvojakým spôsobom, a to :

- zriadením spoločenstva vlastníkov bytov,
- uzatvorením zmluvy o výkone správy s bytovým družstvom, prípadne inou právnickou alebo fyzickou osobou, ktorá má oprávnenie spravovať bytový dom.

Na správu domu nemôžu byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

2. Spoločenstvo vlastníkov bytov

Spoločenstvo je právnická osoba, založená podľa zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.

Písomnú zmluvu o spoločenstve pri prvom prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome uzatvára vlastník bytového domu s novým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, ak so zriadením spoločenstva vyslovila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri zmene formy správy domu je potrebný súhlas so zmluvou o spoločenstve najmenej dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Takto uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov v bytovom dome. Zmluvu o spoločenstve nie je možné zo strany vlastníka bytu alebo nebytového priestoru vypovedať.

Každý nový vlastník, ktorý nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o stavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve, avšak záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj všetky právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev, ktorý je vedený na krajskom úrade príslušnom podľa sídla spoločenstva.

Návrh na zápis do registra je povinný podať vlastník domu do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zmene správy domu, pričom pravosť podpisu musí byť úradne osvedčená. Súčasťou návrhu na zápis do registra je:

- zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach,
- doklad o bezúhonnosti predsedu spoločenstva,
- stanov spoločenstva, ak to určuje zmluva o spoločenstve,
- zápisnica a prezenčná listina zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- výpis z listu vlastníctva,
- správny poplatok vo výške 500,-Sk,
- v prípade zmeny formy správy treba priložiť aj výpoveď zmluvy o výkone správy správcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Konanie o registrácii začne dňom, keď je správnomu orgánu doručený návrh na zápis do registra. Prekážkou konania nie je plynutie výpovednej lehoty pri skončení platnosti zmluvy o výkone správy. Ak návrh neobsahuje predpísané náležitosti, správny orgán upozorní vlastníka domu alebo splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do pätnástich dní od doručenia návrhu, že konanie o registrácii začne až po odstránení nedostatkov.

Správny orgán vykoná zápis do registra do pätnástich dní od začatia konania a v prípade, že ide o zmenu formy správy, nasledujúci deň po skončení platnosti zmluvy o výkone správy. Správny orgán do troch dní po zápise do registra zašle spoločenstvu jedno vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, na ktorom vyznačí deň vykonania zápisu do registra.

Vznik spoločenstva, jeho názov a sídlo oznámi správny orgán príslušnej krajskej správe Štatistického úradu Slovenskej republiky do desiatich dní odo dňa zápisu do registra.

Do registra sa zapisuje aj zmena a zánik zapisovaných skutočností. Štatutárny orgán spoločenstva je povinný podať príslušnému správnenému orgánu návrh na zápis zmeny zapisovaných skutočností do pätnástich dní odo dňa, keď zmeny nastali, pričom pravosť podpisu musí byť úradne osvedčená. V prípade, že bol návrh podaný oneskorene, zmenu alebo zánik zapisovaných skutočností na základe tohto návrhu správny orgán nezapíše.

Náležitosti zapísané v príslušnom registri sú účinné voči každému odo dňa, kedy bol zápis v registri vykonaný.

Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené v zákone č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhradza priamo dodávateľovi, a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok.

Spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa zákona najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme.

Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pokiaľ to nevyklučuje osobitný predpis. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Rovnakým spôsobom je spoločenstvo povinné postupovať i pri rozhodovaní o výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome.

Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve. Je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke.

Spoločenstvo môže za podmienok uvedených v § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení uzavrieť zmluvu o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Ak sa rozhoduje o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, alebo o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov, a to dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Hlasovanie o týchto závažných otázkach nemôže byť písomné. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome ručí za záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy v pomere veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome až do výšky ceny bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku.

Spoločenstvo sa zrušuje:

- dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva,
- rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
- vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.

Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra. Jeho zániku predchádza zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie. Likvidácia sa nevyžaduje, ak majetok spoločenstva prechádza na iné spoločenstvo po zlúčení, rozdelení alebo splynutí. V registri sa vykoná výmaz zaniknutého spoločenstva a zápis spoločenstva vzniknutého splynutím k tomu istému dňu.

2.1. Orgány spoločenstva

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov realizuje zverené činnosti prostredníctvom svojich orgánov, ktorými sú:

- predseda,
- rada,
- zhromaždenie,
- iný orgán, ak to vyplýva zo zmluvy o spoločenstve.

Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Funkčné obdobie predsedu je trojročné. Za predsedu môže byť zvolená iba fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná. Bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov, ktorý nesmie byť starší ako tri mesiace.

Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, pokiaľ nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené na rozhodovanie inému orgánu spoločenstva. V prípade, že predseda spoločenstva poruší svoje povinnosti alebo prekročí rámec svojich právomocí, zodpovedá v plnej miere za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám.

Predseda odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak je predseda odvolaný a nie je súčasne zvolený nový predseda, alebo ak sa predseda vzdá funkcie, prípadne ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, funkciu predsedu vykonáva člen rady určený radou, a to až do zvolenia nového predsedu.

Rada je dozorný orgán spoločenstva, ktorý má minimálne troch členov. Členom rady môže byť iba vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Funkčné obdobie rady je trojročné. Členom rady nemôže byť predseda spoločenstva. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade so zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.

Rada zvoláva zhromaždenie vlastníkov minimálne jedenkrát za rok, kontroluje vedenie účtovníctva, navrhuje odvolanie predsedu spoločenstva, kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov.

Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, minimálne však jedenkrát za rok. Rada je povinná zvolať zhromaždenie aj v tom prípade, ak o to požiada predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Zhromaždenie vlastníkov :

- schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovy spoločenstva a zásady hospodárenia,
- schvaľuje rozpočet,
- schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia,
- schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- volí a odvoláva členov rady,
- volí a odvoláva predsedu spoločenstva,
- rozhoduje o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
- rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, ako aj o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,
- rozhoduje o správe alebo o zmene spôsobu výkonu správy,
- určuje odmenu predsedovi spoločenstva a členom rady,
- rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa zákona nerozhoduje iný orgán.

Vzhľadom na to, že zhromaždenie rozhoduje o všetkých dôležitých otázkach spoločenstva, každý vlastník by sa mal vo vlastnom záujme zúčastňovať na jeho schôdzkach, lebo iba tak môže ovplyvniť hospodárenie a nakladanie so spoločným majetkom a finančnými prostriedkami.

3. Správca bytového domu

Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo predmete činnosti správu a údržbu bytového domu. Môže to byť napríklad bytové družstvo, obchodná spoločnosť založená podľa ustanovení Obchodného zákonníka (spoločnosť s ručením obmedzeným, akciová spoločnosť a iná), ale za správcu si môžu vlastníci vybrať aj neziskovú bytovú organizáciu.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä:

- vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, zásady určenia výšky platieb za správu
- rozsah a obsah správy o činnosti správcu.

Zmluva o výkone správy sa uzatvára písomne na neurčitý čas. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov v bytovom dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy, pričom výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany nedohodnú o dĺžke

výpovednej lehoty nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, avšak záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

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 musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre každý spravovaný dom. 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.

Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca nepredloží správu o činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v uvedenej lehote, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Ak správca neprevedie najneskôr v deň skončenia správy zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu úroky z omeškania.

Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä:

- hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

- zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Zákon č. 268/2007 Z. z., ktorým sa novelizuje zákon č.182/1993 Z. z. v platnom znení, ukladá správcovi od 1. júla 2007 aj ďalšie povinnosti, a to:

- vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- podať návrh na exekučné konanie,
- zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy.

Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy.

Správca zodpovedá zo záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv a príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

Záver

Z právnej úpravy týkajúcej sa vlastníctva bytov v bytových domoch teda vyplýva, že vlastníci si musia vybrať jednu formu správy. Je na ich vlastnom rozhodnutí, pre ktorú sa rozhodnú. Ak si vytvoria spoločenstvo vlastníkov bytov, budú si sami riadiť záležitosti a zmluvné vzťahy spojené s bytovým domom. Pozitívna je pritom skutočnosť, že vlastníci sami nielen riadia, ale aj kontrolujú vykonávanie činností súvisiacich so správou bytov v bytovom dome a hospodária

s vlastnými finančnými prostriedkami. Problémy niekedy vznikajú z toho dôvodu, že do orgánov spoločenstva sú volení vlastníci bytov, ktorí v praxi vykonávajú rôzne profesie, ktoré sú diametrálne odlišné a nemajú nič spoločné so správou bytového fondu. Z toho dôvodu neovládajú komplexne odbornú problematiku a nemajú a ani nemôžu mať všetky potrebné informácie a znalosti potrebné na výkon správy (z tohto hľadiska sú laici) a často sú aj časovo zaneprázdnení svojimi vlastnými povinnosťami.

V prípade, že si vlastníci vyberú správcu a uzavrujú s ním zmluvu o výkone správy, vtedy nevykonávajú správu bytového domu priamo sami, ale zabezpečujú ju správca podľa podmienok dohodnutých v zmluve. Obsah zmluvy je síce upravený v zákone, ale práva a povinnosti zmluvných strán je možné v zmluve podrobnejšie rozpracovať a konkretizovať, dohodnúť kontrolné mechanizmy a účinné sankcie za nespĺnenie dohodnutých povinností. Zmluva o výkone správy je dôležitý právny dokument, preto by jej mali vlastníci bytov a nebytových priestorov venovať náležitú pozornosť, prípadne sa poradiť s odborníkom. Výkon správy prostredníctvom dobre zvolenej špecializovanej firmy vytvára predpoklady, že všetky potrebné činnosti súvisiace so správou bytového fondu budú poskytované na vysoko profesionálnej úrovni.

Na záver treba upozorniť, že zákon č. 268/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ukladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, spoločenstvám a správcom povinnosť, aby zosúlادili zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstvách s právnou úpravou účinnou od 1. júla 2007 najneskôr do 31. decembra 2007. Tie časti zmlúv o spoločenstve alebo zmlúv o výkone správy, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami zákona 268/2007 Z. z., sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.

LITERATÚRA:

- [1] SVOBODA, J. a kol.: Občiansky zákonník. Komentár a súvisiace predpisy, V. vydanie, EUROUNION spol. s.r.o., Bratislava 2004
- [2] Zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
- [3] Zákon č.268/2007 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- [4] Zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v platnom znení
- [5] Zákony 2005, Poradca podnikateľa, spol. s.r.o., Žilina 2005