

## Čo prináša novela od 1.10.2014 do Zákona o vlastníctve bytov?

**Novela zákona č. 182/1993 Z.z.** o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nadobudla účinnosť 1.10.2014. Do zákona prináša viacero zmien.

**§2** - Definuje pojmy **prevádzka, údržba, oprava, rekonštrukcia a modernizácia**, ktoré neboli v pôvodnom znení presne špecifikované.

**§8a** - Pribudli **nové povinnosti pre správcu** - do 30. novembra bežného roka predložiť ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

V prípade ak si túto povinnosť nesplní, nemá v zmysle zákona nárok na platbu za správu. Nárok na platbu nemá po novom ani vtedy, ak nepredloží vlastníkom do 31.mája správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv.

**§8b** - Povinnosť správcu priebežne zverejňovať postup pri obstarávaní tovarov a služieb, spojených so správou domu, vrátane cenových ponúk.

**§9** - Na rozdiel od predchádzajúcej právnej úpravy, novela zákona dovoľuje spoločenstvu **spracúvať osobné údaje vlastníkov** a na účel ochrany majetku vlastníkov je oprávnené zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú výšku nedoplatku za správu a do fondu opráv aspoň 500 eur.

Predseda je povinný zabezpečiť odstránenie zistenej chyby technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozuje vlastníkov, a to aj bez ich predchádzajúceho súhlasu.

**§10** - Podľa tohto ustanovenia zákona sú **pri určovaní preddavkov do fondu opráv** vlastníci bytov povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.

Na druhej strane novela zakotvuje, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa nevyužíva sa nemôže domáhať úplného upustenia od povinnosti uhrádzať poplatky za správu a platby do fondu opráv.

**§11 - Nové povinnosti pre vlastníkov** - sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou bezpečnosti technického zariadenia. V opačnom prípade zodpovedajú za vzniknuté škody.

Vlastník, ktorý v byte alebo nebytovom priestore vykonáva stavebné úpravy je povinný na výzvu umožniť prístup predsedovi spoločenstva na účel kontroly. V opačnom prípade predseda takéto konanie oznámi stavebnému úradu.

Povinnosť vlastníka oznámiť predsedovi zmenu v počte osôb užívajúcich byt dlhšie ako dva mesiace.

**§14 - Nové podmienky prijímania rozhodnutí a hlasovania** - schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov. Ak schôdza nie je ani hodinu po začatí uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná dvojtretinová väčšina hlasov prítomných vlastníkov.

V taxatívne vymedzených prípadoch platia **osobitné podmienky pre prijatie rozhodnutia**.

Rozhodnutie - o zmluve o úvere, o zabezpečení úveru, o kúpe veci na užívanie s právom kúpy po uplynutí dojednaného času, o vstavbe alebo nadstavbe, o zmene účelu užívania spoločných častí, o zmene formy výkonu správy, o vykonaní dobrovoľnej dražby, o odvolaní predsedu a o dodatkoch k týmto zmluvám, a tiež ak sa rozhoduje v tej istej veci do jedného roka od prijatia rozhodnutia, je potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov.

Ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí.

Súhlas všetkých vlastníkov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí a zariadení domu alebo príľahlého pozemku.

Splnomocnenie na zastupovanie pri hlasovaní musí obsahovať aj príkaz ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

Pri **písomnom hlasovaní** je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov ak nejde o taxatívne vymedzené prípady. Prehlasovaný vlastník má právo sa do 30 dní od hlasovania obrátiť na súd.

Prečítajte si aj:

Viac tu: <https://svbsk.webnode.sk/predpisy/novela-zakona-o-vlastnictve-bytov/>