



SPRAVODAJCA

Okresné správce bytové družstvo Prievidza

Číslo : 2/2024



Obsah predkladaného čísla Spravodajcu, ako sa už stalo tradíciou, má za cieľ priblížiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov dôležité skutočnosti, ktoré priamo ovplyvňujú spôsob činnosti správcu, jeho kompetencie a povinnosti a taktiež poukazujú na postavenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako dotknutých osôb v pôsobnosti Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Obsah jednotlivých čísel Spravodajcu sa mení podľa potreby, je permanentne prispôbovaný aktuálnej problematike a zameriava sa na poskytovanie informácií pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sú dôležité najmä v procese ich rozhodovania na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. písomných hlasovaniach.

Tieto informácie majú za cieľ dosiahnuť taký stav, aby sa vlastníci bytov a nebytových priestorov pri svojom rozhodovaní riadili legislatívou nastavenými pravidlami, čo predpokladá:

1/ Na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. pri písomnom hlasovaní postupovať plne v súlade so Zákonom 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2/ Uplatňovať svoje právo, ale aj povinnosť hlasovaním rozhodovať o osude bytového domu v súlade s požiadavkami zákona a to prostredníctvom schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. písomného hlasovania.

3/ Pri svojom rozhodovaní prijímať jednoznačné a nespochybniteľné rozhodnutia, ktorých obsah je zrozumiteľný, odráža vôľu a požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, potreby bytového domu a umožňuje správcovi na jeho základe naplňať legitímne vznesené požiadavky vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v bytovom dome v požadovanom rozsahu a kvalite.



Informujeme Vás

V bytových domoch sa často stretávame s kreativitou vlastníkov bytových a nebytových priestorov, ktorí sa snažia „spríjemniť si“ pohľad na neútulné spoločné časti bytového domu umiestnením rôznych dekorácií a kvetináčov. Pod týmto milým úmyslom vlastníkov, sa však skrýva priam život ohrozujúce nebezpečenstvo v prípade požiaru a s tým súvisiaceho urýchleného opustenia budovy v sťažených podmienkach. Takto nešťastne umiestnené rastliny a iné dekoračné predmety v spoločných častiach domu, sťažujú nielen opustenie budovy, ale aj zásah záchranných zložiek. V zmysle ustanovenia § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „BytZ“) *„je správca alebo predseda bytového spoločenstva povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok“.*

Pojem bezprostredného ohrozenia

Pod týmto ustanovením zákona si na prvý pohľad človek predstaví rôzne technické zariadenia akými sú prípojky plynu, vody alebo elektrické rozvody. Otázka však znie, kedy nastáva situácia *„bezprostredne ohrozujúca život, zdravie alebo majetok“*, aby správca mal povinnosť v zmysle

zákona vykonať opatrenia na zabránenie bezprostredného ohrozenia života, majetku či zdravia, aj bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Nakoľko zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa vo svojom texte nevenuje samotnej definícii tohto pojmu, prišlo nám príznačné v rámci lepšieho pochopenia znenia samotného zákona ozrejmiť význam a účel pojmu „bezprostredné ohrozenie“ v zmysle výkonu správy bytového domu.

Z dôvodu nedostatočnej právnej úpravy predmetného pojmu naprieč inými právnymi predpismi sme pristúpili k výkladu z pohľadu významu slova. Slovník súčasného slovenského jazyka uvádza výklad príslovky „bezprostredne“, ktorým označuje okamih, „vo veľmi malej priestorovej alebo časovej vzdialenosti; v ktorého kontexte je možné použiť synonymá „priamo, blízko, tesne“. V prípade podstatného mena „ohrozenie“ sme postupovali podobne a najprv sa snažili nájsť jeho jazykový výklad, ktorý: „označuje potencionálne nebezpečenstvo, ktoré môže, ale tiež nemusí nastať“. Z uvedeného jazykového výkladu vyplýva, že pod pojmom „bezprostredné ohrozenie“ je možné hovoriť o situácií, ktorá „priamo, tesne alebo blízko môže, ale nemusí nastať“. Preto je nevyhnutné tento pojem vykladať v kontexte s určitou situáciou, ktorá už bližšie predpokladá, že nastane „taký stav, ktorý je vyvolaný najmä nepredvídateľnou alebo neodvrátiteľnou udalosťou nezávislou od ľudskej vôle, s ktorou sa spájajú následky týkajúce sa ohrozenia zdravia alebo života človeka alebo hrozby vzniku značnej škody na majetku“, tak ako tento pojem definuje aj Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 24/2003 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 543/2002 Z. z. o ochrane prírody a krajiny. Po definícii pojmu v tomto zákone sme siahli z dôvodu, že pre účely „BytZ“ sa nám zdá najvhodnejšia pre potreby a účel „BytZ“.

Bezprostredné ohrozenie vo vzťahu k požiarom

Samotný text ustanovenia § 9 ods. 4 „BytZ“, odkazuje ďalej v poznámkach pod čiarou spolu s inými právnymi predpismi na zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ktorý určuje vlastníčkovi bytového domu, spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako aj správcovi bytového domu povinnosť zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh spojených s ochranou pred požiarimi. Tieto povinnosti sa týkajú

spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu akými sú chodby, nebytové priestory, schodiská a iné spoločné časti. Medzi jednotlivými povinnosťami spojenými s protipožiarou ochranou, chceme poukázať hlavne na povinnosť uvedenú v § 5 zákona o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, ktorou je: „povinnosť právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdoľadanie požiarov, ak tento zákon neustanovuje inak, označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody a k požiarovým zariadeniam“. Pod trvalo voľnou únikovou cestou sa v zmysle Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiaru bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb sa považuje: „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.“

V prípade nedodržania povinnosti označenia a priechodnosti únikových ciest v bytovom dome, uzáverov rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu alebo vody, či požiarovým zariadeniam, je krajské alebo okresné riaditeľstvo hasičského zboru v zmysle § 59 ods. 2 písm. d) zákona č. 314/2001 Z. z. zákona o ochrane pred požiarimi, oprávnené uložiť pokutu za nerešpektovanie povinnosti až do výšky 16 596 EUR, avšak len právnickej alebo fyzickej osobe – podnikateľovi, ktorá danú povinnosť ustanovenú zákonom porušila, teda presnejšie povedané v tomto prípade správcovi bytového domu a nie vlastníkom.

Vlastníci nepočúvajú a zodpovedný je správca?

V mnohých prípadoch nastáva problém, keď aj napriek opakovaným upozorneniam zo strany správcu bytového domu vlastníci nereflektujú na jeho odporúčania odpratať spomínané predmety zo spoločných častí bytových domov. Je tomu tak najmä v prípadoch, keď vlastníci nerešpektujú odporúčania správcu vykonať revíziu alebo kompletne vymeniť ako hasiace prístroje, tak aj hydranty.

Domový poriadok dokáže vyriešiť veľa

Je mimoriadne dôležité, nielen z dôvodu hroziacej pokuty, aby boli všetky prístupové cesty priechodné

nielen pre obyvateľov bytového domu v prípade nutnosti urýchleného opustenia bytového domu, ale najmä pre jednotky rýchlej lekárskej pomoci, hasičské jednotky a iné zložky záchranej služby, aby boli jednotlivé chodby čo najviac priechodné a neboli zbytočne zužované dekoračnými predmetmi ako sú rastliny, kvetináče, stolčky či dokonca kreslá a rôzne iné predmety, ktoré do spoločných častí bytového domu nepatria. Ideálnym riešením otázky odstraňovania predmetov zo spoločných častí bytových domov, je samotná úprava v domovom poriadku, v ktorom si vlastníci bytov a nebytových priestorov jednoznačne stanovujú pod hrozbou sankcie, čo môže byť umiestnené v spoločných častiach a kde presne a čo naopak nie.

Bezprostredným ohrozením je aj potenciálna hrozba

V tomto ponímaní už náš viackrát spomínaný kvetináč či kreslo v spoločných častiach bytového domu nepredstavujú bezprostredné ohrozenie za predpokladu, že sú umiestnené mimo trvalo voľnej únikovej chodby, nezužujú priestor chodby alebo schodiska, neblokujú žiaden hydrant alebo hlavný uzáver a ich umiestnenie je v súlade so všetkými normami a odporúčaniami protipožiarnej ochrany a bezpečnosti. No len ťažko je možné si takéto miesto predstaviť. O bezprostrednom ohrození je však možné v súvislosti s nevhodne umiestnenými dekoračnými predmetmi v spoločných častiach bytových domov hovoriť v prípade nepredpokladanej situácie ohrozujúcej život neustále, nakoľko niet pochýb, že aj potencionálna hrozba, môže vyústiť do bezprostredného ohrozenia života, zdravia a majetku. Pojem bezprostredné ohrozenie je preto bez pochýb nevyhnutné chápať z pohľadu možnosti, že takéto situácia nastane a treba byť na ňu pripravený, preto je opodstatnené konať v takomto prípade bez zdĺhavého súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Práve ustanovenie § 9 ods. 4 BytZ dáva správcovi právo a súčasne aj povinnosť na konanie bez súhlasu ostatných vlastníkov. Treba však podotknúť, že za účelom dojednania čo najvýhodnejších podmienok by bolo minimálne primerané a účelné vyhlásiť výberové konanie na firmy zastrešujúce technické revízie v dostatočnom predstihu, aby v prípade potreby ich bolo možné okamžite kontaktovať na pokyn správcu bytového domu, bez zbytočných priet'ahov.

Správcovi nemôže byť na jednej strane zákonom vymedzená povinnosť robiť rozhodnutia v prípade

bezprostredného ohrozenia na vlastné náklady, ktorých náhradu si môže v budúcnosti uplatňovať jedine ako náhradu spôsobenej škody prostredníctvom súdneho konania proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov a na druhej strane hazardovať s ľudskými životmi. Ustanovenie § 9 ods. 4 „BytZ“ nie je napísané práve najšťastnejšie a zjavne pri jeho písaní zákonodarca nebral do úvahy praktické možnosti a nezamýšľal sa nad jeho jednotlivými dôsledkami v rôznych situáciách.

Za odkladanie vecí na chodbách bytového domu hrozí nemalá pokuta

Žiť v bytovom dome predovšetkým znamená, že sa jeho obyvatelia nutne musia prispôbiť jeho pravidlám, byť ohľaduplní k svojim susedom a riadiť sa dôležitým pravidlom „nerob druhým to, čo nechceš aby robili oni tebe“. V bytovom dome môžu súčasne bývať desiatky rodín, čo je pochopiteľne náročné z hľadiska tolerancie a prispôbenia sa. Susedov od seba delí častokrát iba tenká neodhlučnená stena, čo má za následok mnoho sporov. Niekomu môže vadit' dupot detí, inému hlučná hudba či fajčenie na balkóne. Iní susedia sa zasa zbavujú nepotrebných vecí ich odkladaním v spoločných priestoroch bytového domu, či už ide o menšie rastliny, bicykle, kočky, skrinky na topánky alebo väčšie skrine. Mnohí dlhodobo zanechávajú na spoločných chodbách aj páchnuci odpad, ktorý čaká na vynesenie.

Bezpečnosť na prvom mieste

Je nutné, aby si obyvatelia bytových domov uvedomili, že spoločné priestory neslúžia na odkladanie nepotrebných vecí a navyše väčšina z nich (napr. chodby) slúžia ako únikové cesty. V prípade požiaru sa takéto predmety na chodbách stávajú nebezpečenstvom nielen pre ich vlastníkov, ale aj pre záchranné zložky, ktoré sa môžu vďaka týmto predmetom zranit', potknúť sa o ne ak je znížená viditeľnosť napríklad kvôli dymu a v neposlednom rade môžu prispieť k rýchlejšiemu šíreniu požiaru.

Čo ak sused necháva páchnuce odpadky v spoločných priestoroch?

Takýto sused jednak porušuje bezpečnostné nariadenia tým, že v únikovej ceste zanecháva odpadky a na druhej strane sa môžeme baviť o obťažovaní ostatných susedov napríklad silným pachom. Mnohé chodby v bytových domoch nie sú dostatočne vetrané, a tak sa tam takýto intenzívny zápach z odpadkov drží aj dlho po tom, ako smeti

vlastník vynesie. Ak sused nereflektuje na slušné upozornenia či už svojich susedov alebo aj správcu na zdržanie sa takéhoto chovania, existuje hneď niekoľko možností, ako mu v takomto počínaní zabrániť. Riešenia, ako oslovenie obce či obecnej polície, riešenie problému súdnou cestou alebo dokonca možnosť nariadenia predaja bytu sú v tomto prípade veľmi zdĺhavé možnosti a v mnohých prípadoch na vyriešenie prípadu neefektívne.

Pomôcť môže inštitút domového poriadku

Ako sme už vyššie uviedli, obyvatelia bytového domu si jednoducho musia uvedomiť, že v bytovom dome nežijú sami a musia rešpektovať pravidlá. Najefektívnejším spôsobom ako takéhoto neprispôsobivého suseda donútiť upustiť od takéhoto konania ak nepomôže susedský dohovor ani upozornenie správcu je inštitút domového poriadku. Mnohé bytové domy majú domový poriadok, ktorý by mal byť zverejnený na viditeľnom mieste, napríklad nástenka v spoločných priestoroch, no ako docieľiť, aby ho obyvatelia bytového domu rešpektovali? Ak si domový poriadok, ktorý je akýmsi súborom pravidiel, ktoré musia obyvatelia bytového domu dodržiavať schvália nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov na schôdzi alebo zhromaždení, automaticky sa stáva pre každého, kto sa v bytovom dome pohybuje záväzným. Do domového poriadku je možné aplikovať aj primerané sankcie za jeho nedodržiavanie, a tak vlastník, ktorý nekoná v súlade s poriadkom môže byť sankcionovaný finančnou pokutou, ktorá bude pripísaná na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov daného bytového domu. Takáto pokuta je aj legislatívne vymožiteľná, vzhľadom na to, že prešla schválením vlastníkov na schôdzi či zhromaždení a takýto domový poriadok sa stáva pre obyvateľov rovnako záväzným ako akékoľvek iné rozhodnutie vlastníkov, ktoré bolo schválené.

Za nepriechodné únikové cesty môže bytový dom dostať pokutu

Zanechávanie odpadkov a iných predmetov na chodbe môže mať nepríjemnú dohru pre všetkých vlastníkov v bytovom dome v podobe pokuty, ktorá bytovému domu hrozí ak únikové cesty nie sú trvalo voľné, sú zapratané horľavým materiálom, či už sa jedná o kočíky alebo skrine a podobne, alebo inak nespĺňajú požiadavky legislatívy. Výška pokuty sa môže vyšplhať až na 16.330,- €, čo nie je zanedbateľná čiastka.

Čo s vlastníkom, ktorý si odmieta odpratať veci z chodby?

Takmer v každom bytovom dome sa nájde obyvateľ, ktorý sa odmieta vzdať „svojho odkladacieho priestoru“ na chodbe a nespolupracuje so správcom alebo predsedom v ich odstraňovaní. Čo môže správca alebo predseda v takomto prípade urobiť? Odporúčame vlastníka upozorniť, že bezpečnosť únikovej cesty v bytovom dome musí byť zachovaná v zmysle § 51 ods. 1 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu 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“*.

Za bezpečnosť spoločných častí a zariadení zodpovedá správca alebo predseda spoločenstva, a preto v prípade neodpratania vecí vlastníkom ani po výzve tak môže urobiť on v zmysle § 9 ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pretože *„správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok“*.

Základom je komunikácia

Správca by sa mal vlastníkovi v takomto prípade pokúsiť vysvetliť prečo je dôležité nechať únikové cesty voľné a prečo nesmie tieto cesty zapratávať svojimi osobnými vecami. Ak však nepomôže cesta „po dobrom“, môže správca zasiahnuť a takéto veci odstrániť aj napriek nesúhlasu vlastníka, prípadne podobné konanie zahrnúť do domového poriadku bytového domu, ktorý si však vlastníci musia schváliť nadpolovičnou väčšinou všetkých na schôdzi.

News

Novinky, fakty, skutočnosti

Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov umožňuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov prenajímať a vypožičiavať spoločné priestory, spoločné časti a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo.

Spoločné priestory sú také priestory, ktoré sú v spoločnom, teda podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nie sú to miestnosti, ani súbor miestností samostatne definovaných v liste vlastníctva, nie sú to ani spoločné časti domu, ani spoločné zariadenia domu a ani nebytové priestory v zmysle § 2, ods. 3,5 a 6. Sú to chodby, ich časti, priestory a miestnosti, ktoré nie sú účelovo konkrétne zafinancované a sú súčasťou bytového domu.

Každé rozhodnutie prenajať, alebo vypožičať spoločný priestor v dome musí byť vopred schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Definícia pojmov

Nebytové priestory sú miestnosti, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, napr. predajňa, alebo reštaurácia v bytovom dome.

Medzi **spoločné priestory** zaraďujeme spoločné časti a zariadenia bytového domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Spoločné časti sú nevyhnutné najmä pre bezpečnosť domu. Patria sem strechy, chodby, priečelia, vchody, podkrovia, povaly, či spoločné terasy.

Spoločné zariadenia sú zasa určené na spoločné užívanie a to aj v prípade, ak sa nachádzajú mimo domu. Takto označujeme napr. práčovne, kotolne, sušiarne, kočikárne, ale aj spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny a rozličné prípojky.

O nájom spoločného priestoru pôjde vtedy, ak sa nájomcom stane fyzická alebo právnická osoba, mimo bytového domu alebo z bytového domu, či už ide o podnikateľské alebo nepodnikateľské účely. Pri nájme ide o odplacnú službu.

O výpožičke môžeme hovoriť v prípade, ak sa spoločný priestor ponúkne do užívania vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v danom bytovom dome na účely napr. uskladnenia nábytku alebo iných vecí, teda nie na podnikateľské účely. Výpožička je bezodplatná, ide o to, že vlastníci si medzi sebou požičiavajú svoj vlastný spoločný majetok. To však neznamená, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sa nemôžu dohodnúť na finančnej náhrade za výpožičku, pretože jeden vlastník užíva niečo „na úkor“ ostatných a títo nemajú k predmetnému spoločnému priestoru prístup.

Nájom spoločných priestorov

Ak sa spoločný priestor prenajme tretej osobe, teda niekomu „z ulice“, osobe alebo firme, ktorá nemá vlastnícky vzťah k žiadnemu bytu alebo nebytovému priestoru v dome, potom ide z tohto hľadiska o nájom a uzatvára sa s treťou osobou nájomná zmluva podľa Občianskeho alebo Obchodného zákonníka.

Ak sa spoločné priestory prenajmú vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, no nájomcom je jeho firma, alebo ich berie do nájmu ako živnostník, teda sa budú používať na podnikanie, takýto stav možno považovať za nájomný. Aj v takomto prípade ide o nájomný vzťah a ako v prvom prípade sa postupuje formou uzatvorenia nájomnej zmluvy podľa Občianskeho, alebo Obchodného zákonníka.

Nájomná zmluva musí mať písomnú formu, inak je neplatná.

Nájomné je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Nájom spoločných priestorov podlieha odvodu zrážkovej dane v súlade s ustanovením § 43, ods. 3, písm. g) zákona o dani z príjmu. Správca fakturuje nájomné vo vlastníckmi bytov a nebytových priestorov odsúhlasenej výške nájomcovi, teda fyzickej, alebo právnickej osobe, ktorá nemá vlastnícky, ani spoluvlastnícky vzťah k bytom alebo nebytovým priestorom v predmetnom dome.

To isté platí aj pre vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý berie predmetné priestory do nájmu ako podnikateľ.

Prenájmy za alebo proti

Výhody prenájmu spoločných priestorov prijíma najmä najstaršia veková generácia, ktorá akékoľvek zmeny a riziká s nimi spojené vníma oveľa intenzívnejšie. Platí však pravidlo, čo dom, to iná zostava vlastníkov. V mnohých prípadoch závisí úspech od presvedčovacích a vysvetľovacích schopností zástupcu vlastníkov, prípadne správcu. Celkový prístup obyvateľov domu k prenájmu spoločných priestorov môže ovplyvniť druh prenájmu a skutočnosť, či bude vhod pre nájomcu situovaný mimo vnútornej prevádzky.

Vlastníci však prenájmy spoločných priestorov vo všeobecnosti skôr vítajú, predovšetkým tie, pri ktorých ide o významný príjem do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Pri existencii nájomného vzťahu je potrebné mať na zreteli, že nájomný vzťah zaniká najčastejšie dohodou zmluvných strán, výpoveďou alebo odstúpením od zmluvy niektorou zmluvnou stranou. Dôležitá je tiež skutočnosť, že ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo vypratanie nehnuteľnosti, resp. priestoru, na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. V takomto prípade sa nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu.

Desať zásad pri prenášaní priestorov v dome

1/ Spoločné priestory a spoločné zariadenia možno prenajať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

2/ Niektoré priestory sa z dôvodu bezpečnosti zaberať nesmú (časť schodiska, niektoré spoločné časti pivnice a pod.), na prenájom možno využiť priestory, ktoré sa dajú využívať samostatne.

3/ Prenájom musí byť podložený nájomnou zmluvou, ktorú uzatvára v zastúpení vlastníkov bytov správca domu s nájomcom.

4/ Zmluva musí mať písomnú formu a musí obsahovať predmet a účel nájmu, výšku a splatnosť nájomného a spôsob jeho platenia, ak nejde o nájom na neurčitý čas.

5/ Nebytové priestory sa môžu prenášať len na také účely, na ktoré sú stavebne určené, čo znamená, že predmet a účel nájmu musia

vyhovovať požadovaným stavebným, zdravotným, hygienickým, technickým, bezpečnostným a iným predpisom.

6/ Ak dom prenáša strechu, či stenu na reklamný pútač, billboard a pod., musí umiestnenie reklamy povoliť obecný úrad, či miestna samospráva, aj dopravný inšpektorát.

7/ ak dom prenáša priestory za účelom zriadenia obchodnej prevádzky alebo prevádzky služieb, nájomca potrebuje povolenie obecného, či mestského úradu, ako aj príslušné povolenie na podnikanie v danej oblasti.

8/ Príjem za prenájom spoločných priestorov, spoločných častí a zariadení bytového domu, nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

9/ Príjem za prenájom podlieha zdaneniu, ktoré sa realizuje formou zrážkovej dane.

10/ Žiadny vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemôže svojvoľne zaberať časť spoločných priestorov, aby ich užíval sám.

Výpožička spoločných priestorov

Ak o užívanie spoločného priestoru prejaví záujem niektorý vlastník bytu alebo nebytového priestoru len na účely uskladnenia nábytku alebo čohokoľvek iného (samozrejme nie motoriek a pneumatík, aby to bolo v súlade s požiarou bezpečnosťou), teda nie na podnikanie, potom už ide o „výpožičku“. Ide o to, že si vlastníci medzi sebou požičiavajú svoj vlastný spoločný majetok. Môžeme teda hovoriť o zohľadnení miery užívania jedného vlastníka voči ostatným, aj keď sa miera užívania v ustanoveniach zákona uvádza v iných súvislostiach. V takomto prípade je vhodné uzatvoriť zmluvu o výpožičke konkrétneho spoločného priestoru jednému z vlastníkov.

Finančná náhrada za výpožičku, ak o nej vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnú, je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv. Keďže ide o výpožičku spoločného majetku v podielovom spoluvlastníctve medzi vlastníckmi navzájom, už sa to nepovažuje za nájom.

Keďže v tomto prípade nejde o nájom, finančná čiastka nie je predmetom zdanenia.



Vaše otázky

Otázka:

Môže vlastník bytu žiadať o vrátenie peňazí za pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov na diaľkový odpočet v byte, ak byt predáva ?

Odpoveď:

Pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN) sú majetkom vlastníka bytu, takže ich hodnotu si vlastník môže započítať do ceny bytu pri jeho predaji.

Otázka:

Ak ide o opravu, ktorá zabráni poškodzovaniu spoločného majetku vlastníkov bytov, je potrebné takúto opravu schváliť na schôdzi vlastníkov ?

Odpoveď:

Akákoľvek porucha, ktorá predstavuje ohrozenie života, zdravia a majetku vlastníkov sa môže považovať za havarijný stav a je potrebné ju bezodkladne odstrániť aj bez súhlasu vlastníkov. Ide o zabránenie vzniku ďalších rozsiahlejších škôd na spoločných častiach a zariadeniach domu, ako aj na súkromnom majetku vlastníkov. Ak je to možné, je potrebné si uplatniť náhradu škody, resp. nákladov na opravu z poistenia domu ako celku.

Z uvedeného vyplýva, že je vhodné pravidelne vykonávať kontrolu a obhliadku spoločných častí a zariadení domu s cieľom predchádzať takýmto situáciám a ak je to čo i len trocha možné, nečakať až nastane havarijný stav. Zároveň sa odporúča, všetky obhliadkami a kontrolami zistené nedostatky zaradiť do plánu opráv a rekonštrukcií na nasledujúci rok, ktorý sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.

Otázka:

Ako znie definícia nutnej opravy ?

Odpoveď:

Definícia nutnej opravy nie je nikde zakotvená. Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vo svojom § 2, ods. 1, písm. m) definuje opravu nasledovne: „Na účely tohto zákona sa rozumie m) opravou odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu z dôvodu ich uvedenia do

predchádzajúceho stavu alebo prevádzkyschopného stavu.“

Otázka:

Ak je v dome s viacerými vchodmi potrebná výmena výťahu iba v jednom z nich, môžu o modernizácii, resp. výmene výťahu rozhodnúť iba vlastníci dotknutého vchodu ? Ak áno, aká väčšina je na to potrebná ?

Odpoveď:

Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ustanovuje v zmysle § 10, ods. 1, tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv pre dom ako celok. To znamená, že jeden dom = jeden fond prevádzky, údržby a opráv. O tvorbe fondu rozhodujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s ustanovením § 14b, ods. 1, písm. i). O použití prostriedkov fondu pojednáva § 10, ods. 3 uvedeného zákona. Pri rozhodovaní vlastníkov o fonde prevádzky, údržby a opráv platí rovnaké kvórum aj pre schôdzu vlastníkov, aj pre písomné hlasovanie.

V tomto prípade je potrebné si uvedomiť, že výťahu, ako aj všetky spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu vlastní všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu a to vo všetkých vchodoch domu. Jeden výťah v jednom vchode nevlastnia iba vlastníci bytov a nebytových priestorov dotknutého vchodu, ale VŠETCI vlastníci celého domu.

Z uvedeného vyplýva, že o oprave, modernizácii alebo výmene výťahu, aj keď len v jednom vchode, musia rozhodnúť vlastníci celého domu na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania.

Odpoveď na prvú otázku teda znie, že v zmysle zákona NEMÔŽU.

Na druhú otázku sa dá odpovedať nasledovne:

- a) ak sa oprava, modernizácia alebo výmena výťahu bude realizovať z vlastných zdrojov domu, teda z fondu prevádzky, údržby a opráv, na schválenie použitia finančných prostriedkov je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- b) ak sa oprava, modernizácia alebo výmena výťahu bude realizovať z úverových zdrojov, na schválenie použitia finančných prostriedkov je potrebná dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

Otázka:

Môžu si overovatelia podpisov pri písomnom hlasovaní určovať čas a trvanie písomného hlasovania ?

Odpoveď:

Písomné hlasovanie organizuje správca v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Overovatelia podpisov pri písomnom hlasovaní sú iba súčasťou procesu a nemajú žiadnu rozhodovaciu, resp. ukkladaciu právomoc. Písomné hlasovanie je organizované po dohode so zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov a má sa zato, že ak zástupca vlastníkov s takouto požiadavkou k správcovi príde, overovatelia podpisov pri písomnom hlasovaní sú oboznámení s termínom konania písomného hlasovania a budú k dispozícii. Pre prípad, že vznikne situácia, že jeden z overovateľov podpisov pre písomné hlasovanie sa písomného hlasovania nemôže zúčastniť, sa odporúča, aby bolo do funkcie overovateľov podpisov pre písomné hlasovanie zvolených viacero osôb tak, aby bola zabezpečená ich zastupiteľnosť.

Otázka:

Som vlastníčka bytu v bytovom dome. V zákone č. 182/1993 Z. z. je v § 14 jasne napísané, že pri hlasovaní vlastníkov platí za každý byt jeden hlas. Teda nemusia podpisovať obaja manželia, stačí, keď hlasuje a podpisuje len jeden z nich. Na rôznych úradoch počúvame rôzne odpovede aj od právnikov, napr., že je potrebný súhlas oboch manželov, prípadne všetkých spoluvlastníkov jedného bytu. V ktorých prípadoch je potrebný súhlas 100 % všetkých vlastníkov ? Zákon uvádza len nadpolovičnú väčšinu hlasov.

Odpoveď:

Na zodpovedanie otázky nemožno izolovane vykladať Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Treba sa pozrieť aj na to, čo o bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (BSM) a podielovom spoluvlastníctve hovorí Občiansky zákonník.

Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. sa pri hlasovaní o spoločných častiach a zariadeniach domu rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas.

Podľa § 14 ods. 4 zákona spoluvlastníci bytu a nebytového priestoru v dome majú pri hlasovaní jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor. Je teda pravdou, že na každý byt a nebytový priestor pripadá jeden hlas.

Ak je teda v dome 10 bytov, môže hlasovať 10 hlasov. Ak sú však v dome 10 vlastníci, ktorí vlastnia byty a zároveň aj nebytové priestory, už sa rozdeľuje a väčšina sa počíta z 20 hlasov.

Ak je byt v BSM, obaja manželia disponujú za byt len jedným hlasom, nie dvomi. Ak je byt v podielovom spoluvlastníctve troch spoluvlastníkov, aj títo disponujú za byt len jedným hlasom.

Dôležitý je teda počet bytov a nie spoluvlastníkov. Ak by mala jedna osoba dva byty v osobnom vlastníctve v tom istom bytovom dome, má už dva hlasy.

Netreba si však zamieňať hlasovanie vlastníkov bytov, ktoré rieši Zákon č. 182/1993 Z. z. a právnú úpravu BSM a podielového spoluvlastníctva, ktorú treba hľadať v Občianskom zákonníku.

V Občianskom zákonníku teda nájdete, či stačí, aby hlasoval za byt jeden z manželov alebo je potrebný súhlas obidvoch. Treba rozlišovať, či ide o bežnú alebo dôležitú vec.

Podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka bežné veci môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas obidvoch manželov, inak je právny úkon neplatný. Hlasovanie o spoločných častiach a zariadeniach domu sa zväčša týka dôležitých vecí. Preto je zväčša potrebný súhlas oboch manželov.

Ak sa napríklad vlastníci bytov rozhodujú o tom, že z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv postavia nové pivnice, aby pivnicu mal každý vlastník, ide bezpochyby o dôležitú vec. Ak by došlo medzi manželmi k nezhode, rozhodol by súd.

Otázka:

Môžem svojvoľne využívať balkón v mojom užívaní, napr. na reklamu ?

Odpoveď:

V prvom rade je potrebné skúmať otázku, či ide o reklamu pre súkromné účely vlastníka, alebo ide o pokus balkón, terasu či lodžiu prenajať tretej osobe. Žiadny vlastník nemôže v tomto smere konať svojvoľne !

Ak by sa predsa len niekto z vlastníkov alebo užívateľ rozhodol využiť „svoj“ balkón na reklamné účely, je potrebné o tom rozhodnúť v súlade s § 14b, ods. 1, písm. m) Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V prípade záujmu vlastníkov o prenájom určitej plochy tretej osobe (nevlastníkovi) je potrebné o takomto návrhu, resp. zámere hlasovať v zmysle ustanovenia § 14b, ods. 1, písm. p) Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a rozhodnúť nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Následný režim prenájmu plochy tretej osobe (nevlastníkovi) podlieha § 43, ods. 3, písm. g), bod 1, Zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmu.



Čo je nové ...

Na základe skúseností získaných po realizácii vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v súlade s Vyhláškou MH SR č. 503/2022 Z. z. sa ministerstvo rozhodlo pristúpiť k zmenám v oblasti rozpočítavania tepla. To znamená, že bol predložený návrh na novelizáciu uvedenej vyhlášky. Tento krok, v prípade schválenia návrhu môže mať za následok, že rozdiely medzi bytmi sa môžu znovu zväčšiť.

Novelizovaná vyhláška má byť účinná o dva mesiace, postupovať sa podľa nej má už pri najbližšom rozúčtovaní.

Správcovia bytov, rozpočítavateľa tepla a napokon aj domácnosti v bytových domoch sa musia pripraviť na ďalšie zmeny pri rozpočítavaní nákladov na teplo. Rezort hospodárstva, ako už bolo uvedené, predložil na pripomienkovanie návrh zmien, ktoré chce pretlačiť s účinnosťou už od 15. decembra 2024.

Ministerstvo chce novelizovať Vyhlášku MH SR 503/2022 Z. z. ktorá je účinná od 1. januára 2023 a podľa ktorej sa v tomto roku prvýkrát rozpočítavali náklady na teplo dodané v minulom roku. Domácnosti tak v praxi pocítili zmeny vo vyúčtovaniach, ktoré dostali v máji 2024.

Nová vyhláška pritom narazila na zmiešané reakcie. Jej dôsledkom bolo najmä zdraženie vykurovania pre tých vlastníkov bytov, ktorí v minulosti platili za teplo najmenej. Aktuálne platná vyhláška totiž hovorí, že rozdiel v jednotkovej cene tepla medzi „najdrahším“ a „najlacnejším“ bytom nemôže prevyšovať 2,5-násobok.

Rozpočítavanie podľa novej vyhlášky nákladov je tak vo všeobecnosti rovnomernejšie, pričom oproti minulosti zohrávajú údaje o spotrebe nameranej v jednotlivých bytoch podstatne menšiu úlohu. Väčšina nákladov sa medzi vlastníkov spravidla rozpočítava iba podľa plochy ich bytov.

Novela vyhlášky, ktorá je aktuálne v medzirezortnom pripomienkovom konaní, to má zmeniť. Návrh ministerstva sa týka „kontrolného mechanizmu“ s hodnotou 2,5, ale aj bytov s individuálnym vykurovaním či kľúčových koeficientov.

Rozdiely môžu po novom prevýšiť 2,5-násobok

Súčasnú znenie vyhlášky hovorí, že ak v rámci zúčtovacieho obdobia pre objekt rozpočítavania podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru prekročí hodnotu 2,5, musí sa primerane zvýšiť základná zložka. Rozpočítanie nákladov pre celý bytový dom sa následne vykonáva s takto upravenou základnou zložkou.

Rozpočítavateľa tepla takýto „kontrolný mechanizmus“ privítali. Jeho výsledkom v mnohých bytových domoch bolo výrazné zvýšenie základnej zložky tak, aby rozdiel medzi bytmi s najvyššími a najnižšími jednotkovými nákladmi na teplo neprevyšoval 2,5-násobok. Predseda rady Asociácie rozpočítavateľov Slovenska Dušan Slobodník v reakcii na tohtoročné vyúčtovania uviedol: „Tento limit vychádza z fyzikálnych princípov a treba si zvyknúť, že toto je reálna maximálna miera úspory. V bytovom dome sa teplo šíri cez steny do chladnejších častí. Keď si radiátory vypnete, byt vám vykúria susedia.“

Ministerstvo však teraz navrhuje zavedený „kontrolný mechanizmus“ skorigovať. Po novom by tak rozdiely medzi „najdrahším“ a „najlacnejším“ bytom v rámci jedného bytového domu mohli prevýšiť 2,5-násobok.

V pripravovanom návrhu novelizácie vyhlášky by namiesto hodnoty 2,5 mala vo vyhláške figurovať hodnota 2,85. Ak ministerstvo zmenu vo vyhláške po pripomienkovom konaní presadí, bude to znamenať, že jednotkové rozdiely v nákladoch na teplo medzi bytmi sa budú môcť oproti súčasnému stavu zväčšiť.

Prečo má novelizovaná vyhláška zahŕňať v tzv. kontrolnom mechanizme práve hodnotu 2,85, namiesto súčasnej hodnoty 2,5, však rezort hospodárstva nevysvetlil. Stanovisko, resp. vyjadrenie rezortu hospodárstva k tejto otázke je nejasné a ministerstvo na margo novelizačného bodu iba stroho uviedlo, že „Návrhy úprav vyplývajú z aplikačnej praxe.“

Byty s vlastným kotlom môžu platiť menej

Ďalšia z navrhovaných zmien sa týka bytov s individuálnym vykurovaním, napríklad plynovým kotlom. Súčasné znenie vyhlášky hovorí, že základná zložka sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory v nadstavbách a vstavbách do podkrovia (táto časť sa týka iba ich) s individuálnou prípravou tepla, pričom pre podlahovú plochu sa uplatňuje koeficient 0,2.

Po novom majú vlastníci bytov dostať pri uplatňovaní tohto ustanovenia väčšiu voľnosť. Ministerstvo navrhuje, aby v príslušnej časti vyhlášky pribudla formulka „ak vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodnú o znížení koeficientov.“ V praxi by tak byty v nadstavbách a vstavbách mohli na základnej zložke zaplatiť menej ako podľa aktuálne platnej vyhlášky.

Novinkou je tiež ďalšia, v poradí tretia príloha, ktorá má k vyhláške pribudnúť. Má určovať koeficienty pre byty a nebytové priestory odpojené od vykurovacej sústavy.

„Základná zložka podľa odseku 3 sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania, pričom podlahová plocha bytu alebo vykurovaného nebytového priestoru alebo upravená podlahová plocha bytu alebo vykurovaného nebytového priestoru sa vynásobí koeficientom podľa Prílohy č. 3,“ píše sa v návrhu novely vyhlášky.

Koeficient 0,2 má podľa novej prílohy platiť pri bytoch a nebytových priestoroch v nadstavbách a vstavbách do podkrovia a koeficient 0,5 pri bytoch a nebytových priestoroch alebo ich častiach, ktoré sa nachádzajú na prízemí alebo na najvyššom podlaží alebo nad priestormi, ktoré nie sú vykurované, alebo v tých bytoch a nebytových priestoroch s individuálnym vykurovaním, cez ktoré neprechádzajú rozvody ústredného vykurovania v objekte rozpočítavania. Pre všetky ostatné byty a nebytové priestory má platiť koeficient 1.

„Upravené znenie vychádza prioritne z overovania prestupov tepla v bytových domoch. V rámci posúdenia prestupov tepla bolo identifikované, že bytová jednotka

odpojená od centrálného zdroja tepla na základe rozhodnutia ostatných vlastníkov môže získať z okolitých bytov a spoločných priestorov prestupové teplo, ktoré nie je z technického hľadiska možné zmerať. Rozhodujúcim faktorom pri prestupoch tepla je miera zateplenia obvodového plášťa budovy, poloha bytovej jednotky s individuálnou prípravou tepla prostredníctvom inštalovaného individuálneho zdroja tepla,“ uviedlo ministerstvo v dôvodovej správe.

Rezort ďalej argumentuje, že miera zateplenia obvodového plášťa objektu rozpočítavania a výmena pôvodných otvorových výplní je „elementárnym faktorom vplyvujúcim na primárnu energetickú úsporu,“ pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov zvyšujú mieru primárnej energetickej úspory na úrovni celého objektu rozpočítavania, čo má za následok zvyšovanie miery zateplenia obvodového plášťa a využitie čo možno najlepších otvorových výplní.

„Predmetné tepelno-technické zmeny bytových domov je potrebné zohľadniť aj v rámci procesu rozpočítavania nákladov na vykurovanie vo vzťahu k bytom vykurovaným prostredníctvom centrálného zdroja tepla a rovnako aj bytov s individuálnou prípravou tepla, keďže táto skutočnosť má najväčší vplyv na mieru prestupov tepla a teda vplýva na rozpočítavanie nákladov na teplo dodané do bytového domu. Z pohľadu rovnomernejšieho prerozdelenia nákladov je potrebné zohľadniť mieru spolupodielania sa na tepelných prestupoch v rámci objektu rozpočítavania, v dôsledku čoho došlo k úprave ustanovení pre byty s individuálnou prípravou tepla,“ píše sa v dôvodovej správe.

Stúpne požadovaná teplota vody

Ďalšia zo zmien, ktoré chce rezort hospodárstva vo vyhláške presadiť, sa netýka rozpočítania nákladov na teplo, ale požadovanej teploty vody na odbernom mieste. Kým podľa súčasného znenia vyhlášky musí teplota vody dosahovať najmenej 45 °C, po novom to má byť aspoň 50 °C.

Pri tejto zmene ministerstvo argumentuje tým, že návrh súvisí s novelizáciou príslušného ustanovenia v Zákone o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia. Legislatíva hovorí, že teplá voda je zdravotne bezpečná, ak spĺňa limity ukazovateľov kvality teplej vody podľa Prílohy č. 7 Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík

domových rozvodných systémov. A tá hovorí práve o teplote 50 °C.



Viete že ...

Veľmi dôležitou súčasťou rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov je hlasovanie. Nie vždy je však jednoduché správne spočítať hlasy tak, aby bol výsledok hlasovania jednoznačný a nespochybniteľný v zmysle zákona.

V ďalšom si priblížime niekoľko situácií, ktoré môžu, či už pozitívne, alebo negatívne ovplyvniť proces hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Súčasťou každého hlasovania sú hlasy, ktorých počet prislúchajúci k súhlasu alebo nesúhlasu s otázkou, je jediným prostriedkom prijímania rozhodnutia o správe spoločnej veci vlastníkmi. Preto otázka, či hlas je alebo nie je platný je tou najdôležitejšou pri skrutíniu, teda spočítavaní hlasov. Pri počítaní hlasov sa stretnete s hlasom, ktorým vyjadril svoju vôľu vlastník, ktorý je výlučným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, ku ktorému hlas prislúcha. V takom prípade je hlas jasný, samozrejme ak hlasuje naozaj vlastník. Čo však v prípade, ak hlasujúci nie je výlučným vlastníkom, ale je spoluvlastníkom bytu či nebytového priestoru v dome s manželom/manželkou alebo inou osobou?

Riešenie bude vyžadovať zvýšenú pozornosť a kontrolu

Ako hlasujú manželia?

Bezpodielové spoluvlastníctvo je forma podieľania sa na vlastníckom práve výlučne medzi manželmi (BSM). Súčasťou vlastníckych práv je aj rozhodovanie a to je pri manželoch a veciach, ktoré sú súčasťou BSM, upravené v zákone č. 40/1964 Zb. Občianskom zákonníku

§ 145 Občianskeho zákonníka

(1) Bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný.

(2) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne.

V praxi to znamená, že pri hlasovaní úplne postačuje, ak sa ho zúčastní ktorýkoľvek z manželov, BSM trvá a druhý z manželov nevyjadril na hlasovaciu otázku opačný názor. BSM vo vzťahu k nehnuteľným veciam totiž zaniká napríklad rozvodom a ak nie je vysporiadané do troch rokov od rozvodu manželstva, mení sa na podielové spoluvlastníctvo s rovnakou veľkosťou podielu. Prípadný hlasujúci teda nedisponuje väčšinou ani zákonným oprávnením hlasovať za manžela v bežných veciach. Pri nezhode názoru manželov na správu majetku o právach a povinnostiach rozhodne na návrh niektorého z nich súd. Až takéto rozhodnutie znamená výsledok, akým sa bude nakladať so spoločnou vecou a teda hlas bude zrejmý až po rozhodnutí súdu, teda do hlasovania z dôvodu uplynutia doby, počas ktorej sa hlasuje, ho nebude možné započítať.

Hlas jedného z manželov alebo bývalých manželov za priestor v BSM nie je možné započítať:

- a) ak došlo k vysporiadaniu BSM zo zákona a to sa zmenilo na podielové, pričom podiely oboch manželov sú rovnaké. Stáva sa, že táto zmena nie je vyznačená na liste vlastníctva.
- b) ak manželia obaja vyjadrili svoj názor na hlasovaciu otázku rozdielne.
- c) ak manželia majú priestor, za ktorý hlasujú, vylúčený z BSM a vlastní ho v podielovom spoluvlastníctve s rovnakou veľkosťou podielu.

Ako hlasujú podieloví spoluvlastníci?

Práva k spoločnej veci pri podielovom spoluvlastníctve upravuje Občiansky zákonník tak, že hospodárenie s vecou sa riadi vôľou väčšiny spoluvlastníckeho podielu.

§ 139 Občianskeho zákonníka

(1) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

(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.

(3) Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

V praxi to znamená, že na platnosť hlasu a teda jeho započítanie do výsledkov hlasovania je potrebné, aby bol hlas vyjadrený za viac ako 1/2 podielu. Hlasujúci uplatňuje v hlasovaní podiel, vo veľkosti ktorého je vec v jeho spoluvlastníctve a podiel, vo veľkosti ktorého je vec v spoluvlastníctve toho, kto ho na hlasovanie písomne splnomocnil.

Ak teda je niekto vlastníkom vo veľkosti podielu 1/2 a ďalší z podielových spoluvlastníkov ho splnomocní na hlasovanie v podiele čo i len najmenšom možnom, hlasujúci disponuje viac ako väčšinou podielu a teda jeho hlas je postačujúci na to, aby bol započítaný za daný priestor do hlasovania. Prípadný nesúhlas iného podielového spoluvlastníka pri podielovom spoluvlastníctve nezakladá nemožnosť hlas započítať do rozhodnutia súdu, nakoľko záležitosti, týkajúce sa výkonu správy bytov a nebytových priestorov sa nepovažujú za dôležitú zmenu spoločnej veci a preto prehlasovaným spoluvlastníkom nevzniká nárok obrátiť sa vo veci zmeny na súd žalobou tak, ako je to pri bezpodielovom spoluvlastníctve. Toto tvrdenie je možné podporiť aj judikatúrou, akou je napr.:

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 1 Cdo 119/96

Spoluvlastník, ktorý nesúhlasí s takým hospodárením so spoločnou vecou, ktoré určilo rozhodnutie spoluvlastníkov väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov (tzv. majoritný princíp), nemôže sa úspešne domáhať na súde rozhodnutia o inom hospodárení s touto vecou (toto právo má len vtedy, ak sa nedosiahne väčšina alebo dohoda spoluvlastníkov). Prehlasovaný spoluvlastník sa musí rozhodnutiu väčšiny podriaďiť.

Hlas za priestor v podielovom spoluvlastníctve nemožno započítať :

1. Ak veľkosť podielu hlasujúcich nedosiahol za niektorú z možností hlasovania viac ako 1/2.

2. Ak niektorý podielový hlas bol realizovaný jedným z manželov a trpí nedostatkom, z dôvodu ktorého nie je možné započítať hlas za priestor v BSM, ak bez tohto podielového hlasu nie je dosiahnutá nadpolovičná väčšina veľkosti podielu zhodne hlasujúceho za niektorú z možností hlasovania.

Ako sa počítajú hlasy za priestor všeobecne?

Za hlasujúceho je nutné považovať každého, kto má vlastnícky alebo spoluvlastnícky vzťah k bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Za každý priestor je možné započítať jeden hlas. Hlas sa uplatňuje ako celok, čo znamená že sa nedá uplatniť len jeho časť, teda napríklad len 25 % lebo hlasujúci vlastní len 1/4 priestoru. Hlasujúci teda musí byť v postavení, v ktorom ako bezpodielový spoluvlastník hlasuje za ktoréhokoľvek z manželov, alebo ako podielový spoluvlastník vlastní viac ako polovicu podielu alebo je súčasťou skupiny zhodne hlasujúcich podielových spoluvlastníkov, ktorých súčet podielov tvorí viac ako polovicu celkového podielu za daný priestor, za ktorý uplatňujú hlas. Hlasy sa počítajú za každý priestor, ktorý je v liste vlastníctva uvedený ako priestor tvoriaci podiel na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

Tieto tvrdenia je možné oprieť o stanovisko Ministerstva financií SR k tejto problematike.

Praktické príklady:

K hlasovacej otázke sa súhlasne vyjadril manžel, ktorý vlastní byt s manželkou v režime BSM, manželka sa nevyjadrila. **Hlas je platný.**

K hlasovacej otázke sa vyjadril podielový spoluvlastník, ktorého veľkosť podielu je 1/2, zvyšní podieloví spoluvlastníci sa nevyjadrili. **Hlas je neplatný.**

K hlasovacej otázke sa zhodne vyjadrilo viacero spoluvlastníkov garážových státi, ktoré sú v liste vlastníctva vedené ako jeden priestor, pričom súčet podielov tých, ktorí sa súhlasne vyjadrili je 16/31. **Hlas je platný,** nakoľko sa vyjadrila viac ako polovica podielu, do hlasovania sa ráta ako jeden hlas.

K hlasovacej otázke sa súhlasne za byt vyjadril manžel a nesúhlasne za pivnicu samostatne zapísanú na LV ako nebytový priestor sa vyjadrila manželka. **Oba hlasy sú platné, jeden je za a druhý proti.**

Hlasovanie spoluvlastníkov bytu alebo nebytového priestoru

Hlasovanie vlastníkov v bytovom dome upravuje § 14 a nasl. zákona o vlastníctve bytov.

Podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastníky bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas

pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome v spoluvlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť len jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor.

Podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Ak je byt alebo nebytový priestor v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, v súlade s § 3 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov sa postupuje podľa § 139 Občianskeho zákonníka. Spoluvlastníci by sa mali dohodnúť, ako budú v danej veci hlasovať. V rámci interného rozhodovania spoluvlastníkov o konkrétnej otázke sa berie do úvahy ich väčšinové rozhodnutie, pretože bez ohľadu na počet spoluvlastníkov pripadá na každý byt alebo nebytový priestor len jeden hlas. Prejav vôle len jedného zo spoluvlastníkov môže mať právne účinky len v prípade, že ho ostatní vlastníci splnomocnili alebo je väčšinovým spoluvlastníkom. Osvedčovanie podpisov sa vykonáva v súlade s Notárskym poriadkom, alebo zákonom č. 599/2001 Z. z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách okresnými úradmi a obcami v znení neskorších predpisov.

Na každý byt alebo nebytový priestor, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, pripadá pri hlasovaní len jeden hlas. Podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Súhlas oboch manželov sa vyžaduje na úkony, pri ktorých dochádza k zmene vlastníckych vzťahov, napr. pri zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v rámci vstavby alebo nadstavby. Pri rozhodovaní o týchto otázkach sa vyžaduje hlasovanie oboch manželov alebo jeden z manželov splnomocní druhého, aby ho pri hlasovaní zastupoval.

Iné úkony týkajúce sa správy, prevádzky, údržby a opráv bytu a bytového domu vrátane úkonov

s tým súvisiacich (napr. oprava spoločných častí alebo spoločných zariadení domu, zmena zmluvy o výkone správy) možno považovať za bežné veci. Na hlasovanie v týchto prípadoch postačuje súhlas jedného z manželov. Nie je potrebné, aby jeden z manželov potreboval splnomocnenie od druhého manžela.

Vieme, že v praxi sa zákon často porušuje a hlasuje len jeden z manželov. Kým to niekto nenapadne na súde, nie je problém. Ak však žalobu podá ten z manželov, ktorý nehlasoval a právny úkon nepodpisoval, problém by nastal.

Odlíšná situácia je pri podielovom spoluvlastníctve, kde platí väčšinový princíp. Podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

Nie je známe, že by zákon v niektorých prípadoch vyžadoval jednomyselnosť hlasov vlastníkov bytov. Zákonodarcia pri koncipovaní zákona zrejme predpokladal, že konsenzus sa dosahuje veľmi ťažko. Preto pri hlasovaní zaviedol väčšinový princíp.

Pravdou však je, že ak ide o dôležitú otázku nakladania so spoločnými časťami a zariadeniami domu, je lepšie ak sa súhlas dosiahne. Podľa § 14 ods. 2 Zákona č. 182/1993 Z. z. totiž, ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí a zariadení domu, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov obrátiť na súd, aby o veci rozhodol s konečnou platnosťou.

To, či ide o dôležitú vec, rozhodne v konečnom dôsledku až súd. Ak ide o podstatnú vec a rozhodnutie väčšiny má oponentov, vyvoláva to právnu neistotu, že sa prehlasovaní vlastníci obrátia na súd. Preto je znova potrebné zdôrazniť, že pri sčítavaní hlasov je veľmi dôležité klásť dôraz na jednoznačnosť hlasov tak, aby sa v budúcnosti predišlo zbytočným prieťahom a nejasnostiam pri prijímaní rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Obstaranie kamerového systému v bytových domoch má vlastné pravidlá?

Vzhľadom na to, že v Zákone 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, aj po jeho početných

novelizáciách, absentuje jasná úprava, ktorá by jednoznačne definovala prevádzkovanie kamerového informačného systému, by sme chceli aspoň v základných bodoch ozrejmiť, kto je prevádzkovateľom kamerového systému, ktorý je nainštalovaný v bytovom dome na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Tento problém sa nám javí ako aktuálny minimálne z dvoch dôvodov, ktorými sú:

1/ Umiestnením kamerového informačného systému do bytového domu dochádza k stretom záujmov medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov navzájom.

2/ Kamerový informačný systém predstavuje reálny problém medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a správcom s pohľadom zodpovednosti za spracovávanie osobných údajov.

Najväčším problémom sa javí určenie, kto je prevádzkovateľom kamerového informačného systému v bytovom dome, t. j. **v mene koho sa osobné údaje spracovávajú.**

Zákon 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rieši iba nákup kamerového informačného systému, nerieši však, kto je prevádzkovateľom predmetného systému.

Z ustanovení Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, konkrétne § 14b, ods. 1, písm. n) vyplýva, že *vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o inštalácii alebo úprave spoločnej antény, alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového informačného systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu.*

Pri identifikácii prevádzkovateľa kamerového informačného systému je teda najdôležitejšie zodpovedať otázku, **v koho mene sa spracovávajú osobné údaje.**

V praxi to znamená, že nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v súlade s § 14b, ods. 1, písm. n), rozhodne o obstaraní kamerového systému. Spoločnými prevádzkovateľmi kamerového informačného systému sa automaticky stávajú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu a sú povinní postupovať v súlade s Čl. 26 Všeobecného nariadenia EÚ o ochrane osobných údajov „Spoloční prevádzkovatelia“. Obsah predmetného článku citujeme:

„1/ Ak dvaja alebo viacerí prevádzkovatelia spoločne určia účely a prostriedky spracúvania, sú spoločnými prevádzkovateľmi. Transparentne určia svoje príslušné zodpovednosti za plnenie povinností podľa tohto nariadenia, najmä pokiaľ ide o vykonávanie práv dotknutej osoby a svoje povinnosti poskytovať informácie uvedené v článkoch 13 a 14 a to formou vzájomnej dohody, pokiaľ nie sú príslušné zodpovednosti prevádzkovateľov určené právom Únie alebo právom členského štátu, ktorému prevádzkovatelia podliehajú. V dohode sa môže určiť kontaktné miesto pre dotknuté osoby.

2/ V dohode uvedenej v odseku 1 sa náležite zohľadnia príslušné úlohy spoločných prevádzkovateľov a ich vzťahy voči dotknutým osobám. Základné časti dohody sa poskytnú dotknutým osobám.

3/ Bez ohľadu na podmienky dohody uvedenej v odseku 1 môže dotknutá osoba uplatniť svoje práva podľa tohto nariadenia u každého prevádzkovateľa a voči každému prevádzkovateľovi.“ koniec citátu.

V rozsahu skutkových okolností opísaných vyššie uvádzame, z pohľadu spracúvania osobných údajov (**podľa nariadenia 2016/679**), nasledovný všeobecný výklad ustanovenia § 14b ods. 1 písm. n) zákona č. 182/1993 Z. z. o bytoch a nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon č. 182/1993 Z. z.“):

- *prevádzkovateľom kamerového systému nikdy nebudú len tí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí*

odhlasovali zavedenie bezpečnostného kamerového informačného systému podľa § 14b ods. 1 písm. n) Zákona č. 182/1993 Z. z., ale vždy **VŠETCI VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V DOME**;

- **ak správu domu v bytovom dome vykonáva spoločenstvo** (§ 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) a došlo k riadnemu odhlasovaniu zavedenia kamerového informačného systému podľa § 14b ods. 1 písm. n), prevádzkovateľom kamerového informačného systému je **SPOLOČENSTVO**;
- **ak správu domu v bytovom dome vykonáva správca** (§ 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) a došlo k riadnemu odhlasovaniu zavedenia kamerového informačného systému podľa § 14b ods. 1 písm. n), spoločným prevádzkovateľom (čl. 26 všeobecného nariadenia o ochrane údajov) kamerového informačného systému sú **VŠETCI VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V DOME**;
- **SPRÁVCA** by bol prevádzkovateľom kamerového informačného systému iba v tom prípade, ak vykonáva správu domu (§ 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) a zavedie kamerový informačný systém v bytovom dome aj napriek tomu, že k riadnemu odhlasovaniu zavedenia kamerového informačného systému podľa § 14b ods. 1 písm. n) zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov nedošlo.

prevádzkovateľ musí rozhodnúť, ktoré priestory budú monitorované pred tým, ako sa začne monitorovať,

- toto rozhodnutie nemusí byť odhlasované na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- prevádzkovateľ musí v teste proporcionality [čl. 6 ods. 1 písm. f) všeobecného nariadenia o ochrane údajov] posúdiť, ktoré spoločné zariadenia alebo časti domu budú monitorované prostredníctvom kamerového informačného systému. Nestačí len uviesť, že budú monitorované spoločné zariadenia alebo spoločné časti domu a prečo.

Ak prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nebude súhlasiť s inštaláciou kamerového informačného systému, môže využiť inštitút podľa § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. a obrátiť a do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, v opačnom prípade bude musieť inštaláciu kamerového informačného systému strpieť.

Pri zavádzaní kamerového informačného systému dávame do pozornosti aj povinnosť prevádzkovateľa vysporiadať sa s otázkou aké priestory a v akom rozsahu budú kamerovým informačným systémom monitorované. V tomto kontexte je potrebné dodržať nasledovné body:

Lepšia domáca pohoda.



Veronika
Velez Zuzulová
bývalá slovenská
zjazdová lyžiarka

10 %
zľava

Domov & bezpečie

Poistenie majetku a zodpovednosti

Vyberte si to najlepšie riešenie pre vás.

Jednoduché balíčkové riešenie alebo poistenie na mieru? U nás nájdete oboje. Môžete si vybrať z 3 prednastavených balíčkov alebo si poistenie upraviť podľa vašich predstáv. Garantujeme vám ochranu proti podpoisteniu a rýchlu likvidáciu škôd. Poistenie Domov & bezpečie sa jednoducho uzatvára a prispôbi sa na mieru naozaj každému.

Nadštandardné výhody k poisteniu celkom ZADARMO

Nonstop asistenčné služby pre bežné nehody v domácnosti. Na asistenčnej linke vám bude zadarmo zabezpečená pomoc inštalatéra, elektrikára, zámočníka, sklenára či deratizéra 24 hodín denne. K dispozícii je vám aj telefonická právna asistencia.

Pripoistenie CYKLO asistencia

Jazdíte radi a často na bicykli? V prípade poruchy alebo nehody na bicykli stačí zavolať na asistenčnú centrálu, kde pre vás zabezpečia odvoz do najbližšieho servisu a opravu bicykla.

KYBERNETICKÉ PRIPOISTENIE pre lepšiu duševnú pohodu

- pomoc pri poškodení povesti klienta na internete, kyberšikane a pri stalkingu
- pomoc pri zneužití platobnej karty
- pomoc pri napadnutí domáceho počítača hackerom alebo škodlivým vírusom

POISTENIE ZODPOVEDNOSTI až do výšky 2 miliónov eur

Poistenie zodpovednosti za škody pre všetkých členov domácnosti. Poistenie sa vzťahuje nielen na škodu spôsobenú na majetku, ale aj na ujmu na zdraví, ktorú spôsobíte iným osobám. Ďalej na škody a ujmy spôsobené kdekoľvek mimo domácnosti, napríklad na návšteve alebo pri rekreačnom športe.



V rámci majetkového poistenia ponúkame unikátne poistenie osôb pre nečakané udalosti doma aj vonku:



Poistenie úrazu „Domáci majster“

vhodné pre všetkých, ktorí si svoju domácnosť alebo dom radi vylepšujú sami.



Poistenie kliešťovej encefalitídy

pre tých, ktorí trávia svoj voľný čas aktívne v prírode alebo žijú v oblastiach s vysokým rizikom nákazy.



Bonus navyše

Neustále sledujeme vývoj na trhu a držíme krok s konkurenciou. Práve preto máte v rámci poistenia k dispozícii špeciálny bonus vo forme „Žolíka“, pomocou ktorého vám v budúcnosti dorovnáme konkurenčnú ponuku.

Moderné poistenie pozná odpoveď na všetky nepríjemnosti, ktoré vás môžu stretnúť.



V rámci poistenia stavby je tiež kryté:

- kompletné živelné nebezpečie,
- poškodenie vandalom,
- technická porucha súčasti stavby,
- prepätie a skrat.



V rámci poistenia domácnosti je tiež kryté:

- rozbitie skla alebo sanitárneho zariadenia,
- zatečenie atmosférických zrážok,
- náklady na náhradné ubytovanie,
- osobné veci mimo priestorov domácnosti.

Kontaktujte nás!

- **UNIQA linka:** +421 232 600 100
- **E-mail:** info@uniqa.sk
- **Internet:** www.uniqa.sk

Pre viac informácií kontaktujte finančného agenta

Miroslava Kmeťová
G. Švéniho 3C
971 01 Prievidza
0907 454 607
miroslava.kmetova@obchod.uniqa.sk

UNIQA pojišťovna, a.s., so sídlom Evropská 810/136, Vokovice, 160 00 Praha 6, IČO: 49 240 480, spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, oddiel B, vložka č. 2012, podnikajúca v Slovenskej republike prostredníctvom organizačnej zložky: UNIQA pojišťovna, a.s., pobočka poisťovne z iného členského štátu, so sídlom Krasovského 3986/15, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 53 812 948, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 8726/B.

Upozornenie: Tento materiál má len informatívny a propagačný charakter a jeho účelom nie je nahradiť poisťné podmienky alebo poskytnúť ich kompletne zhrnutie. Pred uzatvorením zmluvy sa dôkladne oboznámte s poisťnými a obchodnými podmienkami produktu, ktoré nájdete na našich pobočkách, u vášho finančného agenta alebo na www.uniqa.sk.



VÝŤAHY **H & M** LIFTS S.R.O.

- REKONŠTRUKCIA VÝŤAHOV •
- MODERNIZÁCIA VÝŤAHOV •
- DOBUDOVANIE VÝŤAHOV
V BYTOVÝCH DOMOCH BEZ VÝŤAHOV •
- ODBORNÉ PREHLIADKY •
- SERVIS •



+421 918 520 272

+421 915 443 593

E-MAIL: OBCHOD@HMVYTAHY.SK

WWW.HMVYTAHY.SK



- Spoločnosť začínala v roku 1994 pod menom Pavol Mucha, PMG – Stav. Z dôvodu postupného rozširovania sa v roku 2009 pretransformovala na PMGSTAV SK, s.r.o.

Naša špecializácia je revitalizácia bytových domov a budov verejného sektora na Slovensku a v Českej republike.

V súčasnosti sa zaoberáme problematikou energeticky pasívnych budov, obnoviteľnými zdrojmi energií a šetrnými technológiami.

Dôležitou súčasťou je pre nás spolupráca s architektmi, projektantmi, finančnými ústavmi, ŠRFB a mnoho ďalšími inštitúciami a odborníkmi z najrôznejších odvetví, dôležitých pre úspešné prevedenie diela.

PMGSTAV SK, s.r.o.

📍 Predmestská 8965/93

010 01 ŽILINA

✉ info@pmgstav.sk



Hollého 163, Rajec



BD Baníčka 173, Prievidza



BD Kyjevská 2506, Trenčín



BD J. Kráľa 1550, Partizánske

Prevádzková činnosť správcu

Deň	Stránkové hodiny	Pokladňa otvorená do
Pondelok	07:15 – 11:15 12:15 – 14:45	14:30
Utorok	NESTRÁNKOVÝ DEŇ	
Streda	07:15 – 11:15 12:15 – 16:45	16:30
Štvrtok	07:15 – 11:15 12:15 – 14:45	14:30
Piatok	07:15 – 11:15	11:15

Dôležité kontakty:

sekretariát OSBD	515 54 27	sekretarka@osbdpd.sk
- zmeny nájomcu, vlastníka	515 54 63	evidencia@osbdpd.sk
vedúca ekonomického úseku	515 54 12	ekonom@osbdpd.sk
- predpis nájomného	515 54 13	predpis@osbdpd.sk
- nájomné	515 54 18, 515 54 19	najomne@osbdpd.sk
- faktúry	515 54 16	faktury@osbdpd.sk
vedúca technického úseku	515 54 29	technik@osbdpd.sk

V prípade vzniku obzvlášť závažných mimoriadnych udalostí (napr. požiar a pod.), bezodkladne volajte príslušné záchranné zložky !!!

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžu v prípade potreby kontaktovať pracovníkov OSBD aj v nestránkový deň (usmernenie platí do odvolania).