

Právne aspekty správy bytových domov



Na základe osobných skúseností, aplikačnej praxi, množstva dezinformácií a bohužiaľ najmä skresleného právneho vedomia vlastníkov bytov v danej oblasti som sa rozhodol priblížiť čitateľom aspoň základné informácie, ktoré by im mohli pomôcť zorientovať sa v danej problematike.

Vo všeobecnosti existujú, s odvolaním sa na príslušné ustanovenia zákona č.182/1993 Z.z. v platnom znení, len dve možnosti správy bytov a nebytových priestorov, a to spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a výkon správy **profesionálnym** správcom. Práve v nepochopení týchto dvoch možností spravovania bytov a nebytových priestorov vidím najväčší problém danej oblasti. Budem sa snažiť v zjednodušenej forme vysvetliť základné rozdiely týchto dvoch foriem správy bytov a nebytových priestorov, bez toho, aby som citoval siahodlhé ustanovenia vyššie uvedeného zákona.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „SVB“)

Ak si odmyslíme taxatívne znenie §7, 7a, 7b, 7c a 7d zákona 182/1993 Z. z. V platnom znení jedná sa v danom prípade o tzv. **samosprávu** vo vzťahu k správe bytov a nebytových priestorov daného domu.

Čo by mal vedieť každý vlastník bytu a nebytového priestoru:

- SVB je právnickou osobou registrovanou na príslušnom okresnom úrade daného kraja,
- SVB má pridelené IČO /DIČ/,
- SVB má vlastný účet,
- SVB má svoje orgány – predsedu spoločenstva, ktorý ručí za svoje konanie SVB celým svojim majetkom a nemôže túto zodpovednosť preniesť na nijakú právnickú alebo fyzickú osobu a radu vlastníkov, ktorá je kontrolným orgánom spoločenstva /rada musí mať minimálne 3 členov/,
- orgány SVB sú volené na 3 roky, v prípade, že nedôjde po tejto lehote k opakovanej voľbe t.j. po uplynutí 3 ročného funkčného obdobia nedôjde k novej voľbe orgánov - sú všetky úkony, ktoré vykoná predseda spoločenstva alebo rada vlastníkov neplatné (týmto nie je dotknuté ustanovenie §7c ods.3 vyššie uvedeného zákona),
- SVB môže **časť** svojich povinností preniesť mandátnou príp. príkaznou zmluvou na tretiu osobu mandatára napr. zabezpečovanie údržby a opráv, ekonomické služby a pod., SVB nemôže v žiadnom prípade preniesť mandátnou zmluvou na mandatára väčšiu časť alebo celú činnosť správy, v takomto prípade by došlo k porušeniu §6 zákona 182/1993 Z.z. v platnom znení – tzv. k dvojitej správe, /v prípade, že k takémuto postúpeniu všetkých, resp. väčšiny činností došlo, je daná mandátna zmluva neplatná/ inak povedané na takúto činnosť by musela byť uzatvorená **zmluva o výkone správy**,
- predseda SVB musí byť bezúhonný a musí vlastniť byt alebo nebytový priestor v danom dome,
- v prípade, že SVB uzatvára s treťou osobou mandátnu zmluvu o obstaraní niektorých činností súvisiacich so správou SVB, malo by si v zmluve dohodnúť aj spôsob nahliadania do dokladov spoločenstva zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov /v prípade, že sú uložené u mandatára/,
- v prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru nie je oprávnené (opakované porušovanie právnych predpisov SR) spokojný s prácou mandatára príp. vedenie SVB a tí jeho názor ignorujú (z nevedomosti alebo úmyselne), je vlastník bytu alebo nebytového priestoru oprávnený využiť zákonné možnosti cestou zhromaždenia vlastníkov bytov a

nebytových priestorov, súdnou cestou, resp. ak je to nutné cestou Slovenskej obchodnej inšpekcie,

- v prípade, že predseda SVB príp. člen rady spôsobí svojim konaním alebo nedbanlivosťou spoločenstvu škodu /vyrubené pokuty, sankcie a pod./, je dotknutý vlastníak oprávnený uplatniť si náhradu škody spôsobenej spoločenstvu buď cestou súdneho konania, príp. trestného konania.

Výkon správy

Čo by mal vedieť každý vlastníak bytu a nebytového priestoru:

Výkon správy upravuje §8, 8a a 8b citovaného zákona. Zásadným rozdielom oproti spoločenstvu vlastníakov bytov a nebytových priestorov je skutočnosť, že profesionálny správca zabezpečuje na rozdiel od mandátára všetku činnosť spojenú so správou domu samostatne v mene vlastníakov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a nesie plnú zodpovednosť za všetky činnosti súvisiace so správou domu.

- vlastníaci bytov a nebytových priestorov nemajú právnu subjektivitu, v zmluvných vzťahoch ich zastupuje správca, a to buď priamo na základe Zmluvy o výkone správy alebo na základe plnomocenstva,
- vlastníaci bytov a nebytových priestorov majú zriadený samostatný účet – tento účet nie je totožný s účtom správcu, veci týkajúce sa nakladania s prostriedkami vlastníakov bytov a nebytových priestorov striktné upravuje zákon,
- vlastníaci bytov a nebytových priestorov si volia zástupcu vlastníakov bytov a nebytových priestorov domu bez časového obmedzenia t.j. do jeho odvolania alebo vzdania sa funkcie /táto osoba nemusí vlastniť byt alebo nebytový priestor v dome/, ktorý rozhoduje len o otázkach, ktoré sú mu vyhradené Zmluvou o výkone správy príp. plnomocenstvom, zároveň zabezpečuje komunikáciu medzi vlastníakmi a správcou,
- profesionálny správca bude musieť spĺňať podmienky uložené mu zákonom 246/2015 Z.z., a to v termíne od 1.1. 2018,
- v prípade, že vlastníak bytu alebo nebytového priestoru nie je oprávnené (opakované porušovanie právnych predpisov SR) spokojný s prácou správcu príp. zástupcu vlastníakov bytov a nebytových priestorov a tí jeho názor ignorujú (z nevedomosti alebo úmyselne), je vlastníak bytu alebo nebytového priestoru oprávnený využiť zákonné možnosti cestou schôdze vlastníakov bytov a nebytových priestorov, súdnou cestou, resp. ak je to nutné cestou Slovenskej obchodnej inšpekcie,
- v prípade, že správca príp. zástupca vlastníakov bytov a nebytových priestorov spôsobí svojim konaním alebo nedbanlivosťou domu /vyrubené pokuty, sankcie a pod./, je dotknutý vlastníak oprávnený uplatniť si náhradu škody spôsobenej domu buď cestou súdneho konania príp. trestného konania.

Vlastníakom bytov a nebytových priestorov dávam do pozornosti **§9 až §15** vyššie uvedeného zákona, najmä však **§11, §11a a §14** zákona.

Pozn. <http://www.asb.sk/sprava-budov/facility-management/mandatar-nie-je-spravca-bytoveho-domu>

Ing. Robert Mihok