



# „SPOLOČENSTVO“ VS. „VÝKON SPRÁVY, TEÓRIA A REALITA“

**Už niekoľko rokov sa neustále stretávame s polemikou čo je pre vlastníka bytu nebytového priestoru lepšie z pohľadu zabezpečovania profesionálnych služieb súvisiacich užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Je to „spoločenstvo“ alebo „výkon správy“?**

Musíme sa preto vrátiť na začiatok. Z dôvodu zlého technického stavu bytového fondu, najmä štátnych a podnikových bytov ale aj družstevných bytov, stavebné bytové družstvá boli samostatnou kategóriou, ktorá už predbehla dobu najmä vytváraním si fondov opráv domu/bytu a aktívnou účasťou členov na spravovaní domu. Až následne prišiel zákonodarca prostredníctvom Ministerstva financií SR so zákonom 182/1993 Z. z. v platnom znení, ktorý je až do súčasnosti v gescii uvedeného ministerstva. Tento zákon okrem iného stanovil **dva rovnocenné spôsoby správy domu**, a to „spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej SVB)“ a „výkon správy (ďalej SPRÁVCA)“ vykonávaný profesionálnym správcom. Zákonodarca v tomto bode uvažoval o tom, že SVB si bude v zosobnení predsedu spoločenstva vykonávať správu domu svojpomocne vo svojom mene a na vlastný účet za čo bude niesť aj plnú zodpovednosť (v prípade predsedu spoločenstva celým svojim majetkom). Naproti tomu pri výkone správy (ďalej VS) všetky činnosti súvisiace so správou domu zabezpečuje v mene a na účet vlastníkov správcu, ktorý aj nesie príslušnú zodpovednosť (zákonmi stanovené povinnosti správcu). Toto bola teória. Prax je však vďaka nedokonalosti nášho právneho systému a laxnému prístupu kompetentných inštitúcií diametrálne odlišná.

Jedným z rozdielov, ktorý zákonodarca zasial do tohto, už tak nedokonalého systému, je napríklad zákon 310/1992 Z. z. v platnom znení (Zákon o stavebnom sporení), kde v §4 sú ešte SVB a SPRÁVCA v rovnocennom postavení (kto môže uzatvoriť zmluvu o stavebnom sporení), čo sa však v zápätí popiera v §10, kde už je zvýhodnené len SVB (kto má nárok na štátnu prémii).

Z nášho pohľadu je vážnejším problémom systému iná skutočnosť. Zákonodarca od začiatku predpokladal, že aj napriek snahe toho-ktorého predsedu SVB nebude tento sám schopný obsiahnuť všetky činnosti súvisiace so správou domu (časté legislatívne zmeny a pod.), a preto dal SVB možnosť preniesť časť činností na právnické alebo fyzické osoby s potrebným predmetom činnosti (Živnostenský zákon, voľná živnosť). A tu začína najmä pre nás ako profesionálnych správcov najväčší problém súčasnej legislatívnej úpravy. Zákon síce na jednej strane umožňuje preniesť na takúto firmu/osobu časť činností predsedu SVB, ale ich nešpecifikuje – taxatívne nevymedzuje. Len v § 6 Zákona 182/1993 Z. z. v platnom znení hovorí o tom, že predseda SVB nemôže na takúto firmu/osobu preniesť všetky činnosti súvisiace so správou, inak je takáto zmluva od počiatku neplatná. A to je presne to, čo sa udialo. Ako huby po daždi vzniklo obrovské množstvo firiem/osôb, ktoré len na základe živnostenského oprávnenia a mandátnej alebo príkaznej zmluvy začali ponúkať komplexné služby súvisiace so správou domov napriek tomu, že to uvedený zákon zakazuje, t. j. neplatí tu ani staré dobré pravidlo: „čo nie je zakázané, je dovolené“. Práve v tomto bode absolútne zlyhal štát v kontrole nad dodržiavaním zákona. Vďaka vyššie uvedenému sa deformoval trh a to tým, že niekto začal ponúkať **komplexné služby** za ceny

ďaleko nižšie ako sú reálne ceny VS. Dôvod je prozaický. Uvedená firma/osoba vykonávajúca „správu“ na základe mandátnej, resp. príkaznej zmluvy nenesie za činnosť neuvedenú v zmluve, v niektorých prípadoch aj uvedenú, mnoho krát aj vykonávanú žiadnu zodpovednosť. Tú nesie predseda SVB, ktorý o tom niekedy ani nevie. Preto môžu tieto firmy/osoby „správu“ vykonávať s minimálnym množstvom ľudského aparátu, nehovoriac o minimálnych priamych nákladoch na inak obrovskú administratívnu agendu v prípade VS.

S nádejou sme čakali na samostatný zákon, ktorý by tieto nedostatky vyriešil. Dočkali sme sa však len „Zákona o správcoch (zákon 246/2015 Z. z. v platnom znení)“, ktorý tieto problémy len prehĺbil, týkal sa len profesionálnych správcov vykonávajúcich správu na základe zmlúv o VS a priniesol týmto správcom len ďalšie povinnosti a zaťaženie. Vyššie uvedené firmy/osoby preto môžu aj napriek tomuto zákonu aj naďalej podnikáť a často krát obchádzať zákon cez mandátne príp. iné obdobné zmluvy na zabezpečovanie služieb. Keďže s tým štátne inštitúcie nič nerobili, snažili sme sa najmä v minulom roku robiť medzi vlastníckymi bytov tzv. „osvetu“ formou schôdzí, článkov a pod. A aký bol výsledok? Nulový. Ľudia vidia len to čo chcú vidieť, bez aktívnej účasti štátu, príslušnej mediálnej kampani a dôslednej kontrole je to len tvrdenie proti tvrdeniu. Celé toto snaženie malo len jeden výsledok. Firmy/osoby, ktoré obchádzali (často aj naďalej obchádzajú) zákon tento „malý nedostatok“ vyriešili tým, že v súčasnej dobe vypustili z textového znenia svojich zmlúv pojem „komplexná správa“ resp. zredukovali objem činností len na vedenie účtovníctva (vyúčtovanie služieb súvisiacich s bývaním nie je účtovníctvo – je to správa) a ostatné činnosti zabezpečujú aj naďalej „neoficiálne“ bez akejkoľvek zodpovednosti za pôvodnú plnú cenu služby.

Štát si v tomto prípade, evidentne neuvedomuje, že takáto obchodná politika je len na škodu samotných vlastníkov bytov, ktorí žijú v sladkej nevedomosti najmä čo sa týka ich práv, povinností a zodpovednosti.

Ďalším stále horúcejším problémom dnešnej správy je takmer nemožnosť vymožitelnosti pohľadávky zákonnou cestou. Nová doba doniesla novú módu, a to akúsi ochranu akéhokoľvek dlžníka. Začala to ochrana dlžníkov pred tzv. „nebankovkami“. Nastúpila úprava zákona o dobrovoľných dražbách, exekučného zákona ako aj zákona o konkurze a reštrukturalizácii. Podľa posledných rozhodnutí súdov na okresnej aj krajskej úrovni nadobúdame pocit, že už prestala platiť ústavná rovnosť, že každý občan SR má nárok na rovnakú právnu ochranu. V poslednej dobe ťahajú vlastníci/veritelia za kratší koniec v boji proti dlžníkovi.

Najlepšie bude ak tento stav priblížim na konkrétnom príklade. Predstavte si, že máte v dome dlžníka s dlhom, kde istina bez príslušenstva dosahuje čiastku pod 2000 €. Jednou zo zmien je aj zmena zákona, ktorá zabraňuje vykonať dobrovoľnú draž-



bu pri nižšej výške dlhu ako 2000 € (jedna z foriem vymoženía dlhu, ktorú schvaľujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome). Tu treba vyzdvihnúť aj jednu pozitívnu novelu z pera zákonodarcu, a to možnosť „vyvesiť“ v dome (na mieste obvyklom) neplatiča s dlhom vyšším ako 500 €, v minulosti toto hraničilo s možným porušením zákona o ochrane osobných údajov. Ak si odmyslíme klasické zasielanie upomienok, príp. pokus o zmier alebo predžalobnú výzvu a pod., dostávame sa k bodu podania návrhu na vydanie platobného rozkazu. Tu narážame na prvý problém. Novinkou je tzv. upomínacie konanie, ktoré je možné realizovať elektronicky. Nedostatkom tohto inštitútu je okrem istých pozitív najmä jedno veľké negatívum a to je doručenie upomienky do elektronickej schránky. V prípade, že ňou dlžník nedisponuje (nemá ju aktivovanú) je možné mu príslušnú poštu zaslať na korešpondenčnú adresu, kde túto však väčšinou z logických dôvodov neprevezme. Vraciame sa preto ku klasickému podaniu návrhu na vydanie platobného rozkazu. Problém nie je s jeho vydaním (je vydaný podľa pracovnej zaťaženia zamestnancov príslušného súdu), problém je opäť s jeho doručením



a následným počítaním lehoty na odvolanie (15 dní od doručenia, čo je problémové), uplynutím ktorej nastáva nevoplatnosť platobného rozkazu ako exekučného titulu, ak nebol podaný odpor. Takže sa nechtiac opäť dostávame k siahodlým súdnym konaniam a siahodlým exekučným vymáhaniam, ktoré sú pre všetkých zúčastnených časovo aj finančne náročné, nehovoriac o tom, že dlh väčšinou neustále narastá.

Preskočme celý proces a dostaňme sa k hraničnému spôsobu riešenia vymoženía dlhu a to k exekučnej alebo dobrovoľnej dražbe. Pri exekučnej dražbe máte zaručenú najmä časovú náročnosť, keďže s každým krokom musí súhlasiť súd a z praktických skúseností tu dochádza k „legálnym“ obštrukciám. Pri dobrovoľnej dražbe je celý proces rýchlejší, ale súdy nám tu zaviedli „novinku“, ktorá popiera samotnú podstatu a použiteľnosť zákona o dobrovoľných dražbách pre náš prípad. Tento zákon hovorí, že ak ku dňu konania dražby nie je zo strany dlžníka uhradený celý dlh vrátane príslušenstva, nie je dražobná spoločnosť povinná ustúpiť od vykonania dražby. A čo sa stane po vykonaní takejto dražby? Dlžník podá na súd žalobu o neplatnosť dražby a súd rozhodne s odvolaním sa na zákonnú úpravu o spotrebiteľoch (zmluvy o VS sú údaje zmluvy spotrebiteľské) skúmajúc všetky zákonné podmienky, nielen žalobné dôvody, že bol byt vydražený za cenu neprimerane vyššiu oproti existujúcemu dlhu - čo je v rozpore s dobrými mravmi a teda dražba je neplatná. Zákonná možnosť výkonu dobrovoľnej dražby v prípade, že ku dňu ozná-

menia o začatí dobrovoľnej dražby dlh - istina bez príslušenstva dosahuje čiastku nad 2000 € ak ide o nehnuteľnosti, je v týchto prípadoch bezvýznamná a nepoužiteľná v praxi. Pýtame sa, kde je tu ochrana ostatných vlastníkov bytov, ktorí roky úverovali uvedeného neplatiča, ktorý si neplnil svoje základné povinnosti platiť si služby súvisiace s bývaním? Toto už nie je v rozpore s dobrými mravmi? Po takomto rozhodnutí sa musíte opäť obrátiť na exekútora samozrejme s tým, že súdne trovy a trovy súvisiace s dražbou pôjdu na ťarchu domu a nemôžete ich naučťovať ani dlžníkovi. Ak sa náhodou prepracujete v rámci vykonania exekúcie, ktorá môže trvať roky k vykonaniu exekučnej dražby, aj to len v prípade, že dlžník nevyužije do vtedy inštitút osobného bankrotu a vlastníkom zostanú len oči pre plač, čaká Vás ďalšie prekvapenie v podobe nepoužiteľnosti prednostného zákonného práva zakotveného v § 15 zákona 182/1993 Z. z. v platnom znení. Napriek tomu, že ho máte zapísané na LV je podľa výkladu súdov a kompetentných orgánov s odvolaním sa na príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka nepoužiteľné, lebo v čase jeho vzniku k nemu nebola naviazaná vymáhaná pohľadávka. Takže zákonné záložné právo vzniká až so vznikom dlhu. Keďže si v dnešnej dobe ľudia radi požičiavajú od nebankoviek, resp. finančných ústavov nemalé prostriedky, veľakrát presahujúce reálnu cenu bytu, môže sa vám stať, že v prípade exekučného predaja bytu nebudete uspokojení a všetky prostriedky si nechá finančný ústav ako prednostný záložný veriteľ. Tu zatiaľ panuje zaužívaná prax, že finančnému ústavu vzniká pohľadávka hneď zápisom záložnej zmluvy. Keďže vychádzame z predpokladu, že vzťah medzi klientom a finančným ústavom je riadený nejakou zmluvou mala by tomuto veriteľovi vzniknúť pohľadávka až porušením zmluvy, t. j. nezaplatením splátky. V tom prípade by sa dostali aj finančné ústavy na úroveň správcov resp. SVB a museli by preukazovať časovú následnosť vzniku pohľadávky k vzniku záložného práva. Toto by však vyžadovalo zastať si vlastníkov bytov a ich postavenie pri vymáhaní dlhu zmeniť novelou zákona v časti poradia, resp. času vzniku záložných práv.

S uvedeného je zrejme ako štát momentálne „úspešne“ pomáha vlastníkom v ich domáhaní sa vlastných práv a zabezpečuje právnu istotu pri riešení vyššie uvedených problémov. Nám ako správcom, ktorí sa napriek „nepodpore zo strany štátu“ snažia vykonávať svoje činnosti čo najzodpovednejšie je ťažké vysvetľovať klientom (vlastníkom), že aj napriek všetkej možnosti sme nedokázali to alebo ono, a to len z dôvodu, že ideme proti niekym zle nastavenému systému. Nezaujím kompetentných, príslušného ministerstva, poslancov NR SR je nám nevysvetliteľný najmä z dôvodu, že takmer 40 % obyvateľstva žije v bytových domoch a je v záujme štátu, aby mali všetci rovnako kvalitne zabezpečené služby a bola im poskytnutá rovnocenná právna ochrana.

Vzhľadom na vyššie uvedené sa tu kompetentným otvára možnosť (povinnosť voči občanom a voličom) vyriešiť aspoň čiastočne spomenuté problémy a to praktickým splnením Programového vyhlásenia vlády na roky 2016 - 2020, časť 3, odsek Výstavba a bývanie, citujem: „V nadchádzajúcom období bude vláda riešiť aj problematiku právnych vzťahov a zodpovedností pri správe a údržbe bytových domov vyplývajúcich z vlastníctva bytov v bytových domoch.“

Tak môžeme len čakať čím, ak vôbec, nás náš zákonodarca „poťeší či sklame“, má na to ešte priestor.

Ing. Robert Mihok, prokurista SBD  
Stavebné bytové družstvo Žiar nad Hronom  
e-mail: mihok@sbdzh.sk