

Neplatičom sa môže stať celý bytový dom, tvrdí združenie pre lepšiu správu domov

Zuzana Kollárová



Ilustračné foto N – Tomáš Benedikovič

Bytovým domom hrozí nielen finančný, ale aj existenčný kolaps. Tvrdí to Združenie pre lepšiu správu bytových domov, ktoré má okolo 550 členov a zoskupuje približne 206-tisíc bytov.

Hrozba podľa združenia súvisí so schválením zákona o mimoriadnych opatreniach v rezorte spravodlivosti, ktorým sa odkladajú dražby, výkon záložného práva voči dlžníkom v bytových domoch či vymáhanie meškajúcich platieb za nájom.

Nájomcom, ktorí budú meškať od 1. apríla do 30. júna s platbami za nájom aj nebytových priestorov, nemôžu prenajímatelia zrušiť nájomnú zmluvu.

Ochrana nájomcov bude trvať až do konca tohto roka. Nárok prenajímateľa na nájomné však nezaniká, len sa jeho vymáhanie odsúva na budúci rok. Problémom pre prenajímateľov môže byť aj to, že parlament neschválil iba odklad nájomného, ale aj všetkých ostatných úhrad – za služby, energie, internet, upratovanie či stráženie objektu. Vo výhode budú teda tí prenajímatelia, u ktorých si nájomcovia riešia energie samostatne. Všetci ostatní môžu mať obrovský problém.

Vlastníci nehnuteľností v bytových domoch sú aj dočasne odstavení od možnosti rozhodovania a výkonu svojich práv pre zákaz zhromažďovania, ktorý platí od 9. marca. Zákaz sa týka aj schôdze bytového domu.

Odklad záložného práva

Poslanci schválili, že dražobník, súdny exekútor a správca sú do 31. mája povinní upustiť od vykonania dražby, poverovania predajom majetku dražobníka, organizovania ponukového konania alebo iného súťažného procesu smerujúceho k predaju majetku. Akýkoľvek spôsob speňažovania majetku dlžníka v tomto čase je neplatný. Súdny exekútor je povinný upustiť od vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti.

Združenie hovorí, že novú situáciu môžu niektorí vlastníci využívať vo svoj vlastný prospech.

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nebude platiť zálohové platby a v jednom bytovom dome sa takýchto vlastníkov vyskytne viac, nehrozí mu sankcia za neplatenie v podobe návrhu na výkon záložného práva alebo samotnej dobrovoľnej dražby neplatiča.

[Koronavírus na Slovensku stručne a jasne - čo dôležité dnes treba vedieť? Objednajte si večerný e-mailový Newsfilter. [Odber si aktivujte jedným kliknutím.](#)]

Čo to však znamená pre správne fungovanie bytového domu? Ak viacerí vlastníci z jedného bytového domu prestanú tieto mesačné zálohové predpisy uhrádzať, môže sa stať, že bytový dom prestane byť schopný platiť faktúry. Okrem rôznych sankcií v podobe pokút za neuhradenie faktúr načas mu potom hrozí napríklad aj odpojenie od zdrojov energie.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú na rozdiel od zmluvných záložných veriteľov reprezentovaných predovšetkým bankami alebo obdobnými finančnými inštitúciami iba obmedzené finančné rezervy. Dôvodom je, že ich platobná schopnosť je priamo naviazaná na pravidelné uhrádzanie mesačných zálohových platieb za byty a nebytové priestory v bytovom dome, z ktorých sa zasa hradia jednotlivé služby nevyhnutné na riadnu prevádzku samotných bytových domov. Úspory vlastníkov najmä

menších bytových domov nepostačujú na to, aby v prípade väčšieho nárastu hoci aj „dočasných“ neplatičov riadne a včas uhradili faktúry za dodané služby a plnenia.

Mesačné zálohové platby sú priamo zo zákona zabezpečené zákonným záložným právom. Nedostatok finančných prostriedkov na účte vlastníkov bytového domu je podľa združenia nebezpečný. Z týchto finančných prostriedkov sa totiž musia okrem služieb dodávaných pre jednotlivé byty a nebytové priestory uhrádzať aj pravidelné revízie a údržba technických zariadení a tiež opravy spoločných častí, zariadení a príslušenstva.

Zálohové platby tak predstavujú nevyhnutný zdroj príjmov potrebných na úhradu výdavkov vlastníkov spojených s užívaním bytu či nebytového priestoru.

Peniaze takisto potrebujú na zabezpečenie prevádzky, opráv, údržby, rekonštrukcie alebo modernizácie spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu a príslušeného pozemku.

Združenie tvrdí, že jedným z najefektívnejších prostriedkov vymoženia pohľadávok ostatných vlastníkov je výkon zákonného záložného práva prostredníctvom inštitútu dobrovoľnej dražby.

Dražba podľa nich predstavuje „završenie komplexného procesu“ a združenie tvrdí, že „je možné pomerne jednoducho zabezpečiť zodpovedajúce hygienické opatrenia, ktoré platia napríklad pre otvorené prevádzky napríklad notárskych úradov“.

Avšak v súčasnej situácii, keď parlament schválil odklad výkonu záložného práva a výkon dražieb až do 31. mája, podľa združenia hrozí, že ak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov nebudú môcť vymôcť nedoplatky ostatných vlastníkov, ich bytový dom sa dostane do vážnej finančnej krízy, na ktorú doplatia všetci obyvatelia v tom-ktorom bytovom dome.

Problémom podľa združenia je aj ročné zúčtovanie

Správcovia bytov poukazujú aj na to, že problémom môže byť aj ročné vyúčtovanie. Dodávatelia majú správcom poskytnúť faktúry, tie však správcovia nemajú k dispozícii, a tak nie sú schopní objektívne do konca mája urobiť vyúčtovanie. Združenie preto navrhuje odklad tejto povinnosti najneskôr do konca augusta.

Združenie volá aj po úprave možnosti písomného hlasovania. „Chceli by sme poukázať na otvorenie bytového zákona, ktorý zatiaľ nebol v súčasnosti novelizovaný, najmä v súvislosti so šírením ochorenia COVID-19, čo vnímame ako veľký problém v niektorých veciach, napríklad v otázke hlasovania,“ uviedol predseda združenia Marek Perdík.

Ak máte pripomienku alebo ste našli chybu, napíšte prosím na editori@dennikn.sk.