

# Novela zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

## Úvodné ustanovenia

Dňa 5.decembra 2019 NR SR schválila poslanecký návrh zákona, ktorý sa s účinnosťou od 1.2. mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Novela bola uverejnená v Zbierke zákonov dňa 30.12.2019 pod číslom 476/2019 Z.z.

## Účel metodického listu

Účelom tohto metodického listu je poukázať na zmeny vyvolané uvedeným zákonom s prihliadnutím na nové povinnosti správcu bytového domu, ako aj na zmeny, ktoré boli týmto zákonom vyvolané pri rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako aj v iných oblastiach týkajúcich sa správy bytového domu.

Tento metodický list má slúžiť členským družstvám, členom orgánov členských družstiev, prípadne zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri aplikácii jednotlivých ustanovení zákona do praxi.

## Zmeny vyvolané novelou:

1. Do základných ustanovení zákona bol doplnený „**domový poriadok**“, a to do § 2, doplnením odseku 16 v znení :

„(16) Domovým poriadkom sa rozumie vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku.“

2. K domovému poriadku sa viaže aj ďalšie ustanovenie, ktorým sa dopĺňa § 11 odsekom 10 v znení:

„(10) Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníkmi podľa § 14b ods. 1 písm. s). Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.“

Z uvedeného vyplýva **povinnosť správcu** vlastníkmi schválený **domový poriadok vyvesiť na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome** v súlade s uzatvorenou zmluvou o výkone správy.

3. V ustanovení § 14b sa odsek 1 dopĺňa o písmeno s), ktorý určuje, že domový poriadok, zmena a zrušenie domového poriadku sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome v znení:

„s) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.“

4. V § 8b ods. 1 písm. f) sa slová „požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“ nahrádzajú slovami „požadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“)“.

V tomto prípade **ide len o spresnenie** predmetného ustanovenia.

5. V § 9 ods. 3 druhej vete sa slová „500 EUR“ nahrádzajú slovami „vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia,,.

V tomto prípade ide o zverejňovanie neplatičov v dome, kedy doterajšia dolná hranica **500 €** dlhu neplatiča **sa mení na trojnásobok ich aktuálneho mesačného určenia**. Pod „výškou trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia“ sa jedná o trojnásobok výšky mesačného zálohového predpisu vlastníka platného v momente zverejňovania neplatiča.

V ďalšom novelizovanom ustanovení § 32 i) sa uvádza, že správca je povinný upraviť zverejnené zoznamy vlastníkov podľa § 9 ods. 3 do 29.2020.

6. Novela prináša zmenu v prípade **súhlasu vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome **pri montáži zdvíhacieho zariadenia v spoločných častiach bytového domu** podľa osobitného predpisu, kedy sa **nevyžaduje súhlas vlastníkov v dome** a to v § 14b, kde sa za odsek 4 vkladá nový odsek 5, v znení:

„(5) Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona v spoločných častiach bytového domu.“

Podľa tohto ustanovenia predpokladom jeho uplatnenia je to, že (viď. § 33 ods. 1 a 2 zákona č. 447/2008 Z. z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov):

- a) ide o fyzickú osobu s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorá je podľa komplexného posudku vypracovaného podľa § 15 ods. 1 citovaného zákona odkázaná na zdvíhacie zariadenie,
- b) zdvíhacím zariadením sa rozumie najmä schodolez, zdvihák, šikmá schodisková plošina, zvislá schodisková plošina, výťah, alebo stropné zdvíhacie zariadenie,
- c) toto zdvíhacie je zariadenie určené pre fyzickú osobu so zníženou schopnosťou pohybu na prekonávanie architektonických bariér a na zvýšenie schopnosti fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím premiestňovať sa alebo zabezpečiť si sebaobsľuhu.

Tieto podmienky na jeho montáž /zdvíhacieho zariadenia bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov/ musia byť splnené kumulatívne, t.j. všetky naraz.

7. V doterajšom zákone sa text § 25a sa označuje ako odsek 1 a dopĺňa sa odsekom 2, v znení:

„(2) Ak osobitný predpis priznáva práva alebo ustanovuje povinnosti vlastníkovi budovy, (27b) za vlastníka budovy sa pri domoch považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Za ich uplatnenie alebo plnenie zodpovedá spoločenstvo alebo správca. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť spoločenstvu alebo správcovi uplatniť práva alebo plniť povinnosti, inak zodpovedá za tým vzniknutú škodu.“

Poznámka pod čiarou k odkazu 27b znie:

„27b) Napríklad § 8e zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, § 7 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývaní v znení neskorších predpisov, § 11 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“

V tomto prípade zákonodarcu vymedzuje to, že v iných zákonoch, príkladmo uvedených pod 27b), ak je uvádzané slovo „vlastník“ a ukladá sa mu podľa zákona povinnosť, nerozumie sa tým povinnosť pre vlastníka, ale pre správcu. Týmto ustanovením sú však vlastníci zaviazaní povinnosťou umožniť správcovi uplatňovanie práv a plnenie povinností podľa osobitného zákona. Ak to správcovi vlastníci neumožnia, zodpovedajú za vzniknutú škodu.

Novela nadobúda účinnosť od 1.2.2020.