

Novela zákona 182/1993 Z. z. a jej zmeny platná od 1.4.2024 :

Tento zákon upravuje:

- Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov (NP)
- Správu bytov a NP, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku
- Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP
- Spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a NP, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku

Tento zákon sa nevzťahuje na :

- Byty osobitného určenia, okrem bytov určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt
- Názov „Bytový dom“ znamená Bytový dom
- Názov „Rodinný dom“ znamená dom, ktorý má len jeden byt

Budova:

- Názov „**Bytový dom**“ znamená, že v bytovom dome je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie
- Názov „**Nebytový dom**“ znamená, že v bytovom dome je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie
- Názov „**Byty a NP**“ znamená, že byty a NP sú vo vlastníctve, alebo v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a NP
- Názov „**Byt**“ je miestnosť, alebo súbor miestností ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka
- Názov „**Nebytový priestor (NP)**“ znamená, že je to miestnosť, alebo súbor miestností ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. NP nie je príslušenstvo bytu, ani spoločná časť domu, ani spoločné príslušenstvo domu
- Názov „**Podlahová plocha (PP)**“ znamená podlahová plocha bytu plus podlahová plocha odkúpených pivníc, bez plochy balkónu, lodžie, spoločnej terasy
- Názov „**Spoločné časti a zariadenia**“ znamená, že sú súčasne vo vlastníctve, alebo v spoluvlastníctve týchto vlastníkov v dome
 - a) **Spoločná časť** je časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť (základy, strecha, obvodové múry, priečelie, chodby, schodištia, spoločná terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosti v dome, ktoré sú určené na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení (spoločné pivnice, práčovne, kotolne, kočíkárne, bicykliarne, ...)
 - b) **Spoločné zariadenie** domu je technické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, aj keď je umiestnené mimo domu (výtah, zariadenie na výrobu tepla a teplej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické telekomunikačné rozvody, bleskozvody, komíny, vodovodná prípojka, teplotonosná prípojka, elektrická a telekomunikačná prípojka, kanalizačná prípojka, plynová prípojka, ...)
- Názov „**Príslušenstvo domu**“ sú stavby umiestnené na príľahlom pozemku.

Novela zákona 182/1993 Z. z. a jej zmeny platná od 1.1.2025 :

§14 ods. 4 Nová právna úprava: Plnomocenstvo

„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome **môže** v listinnej podobe, s úradne osvedčením podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom, a pri elektronickom hlasovaní správcovi alebo rade.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome **nemôže** splnomocniť na zastupovanie

- správcu,
- kandidáta na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe,
- predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.

USMERNENIE:

V prípade plnomocenstva na hlasovanie či už na schôdzu alebo písomné hlasovanie **sa vypúšťa** ako podstatná náležitosť plnomocenstva **povinnosť splnomocniteľa uviesť ako má splnomocnená osoba hlasovať**, to však neznamena, že tak splnomocniteľ nemôže urobiť. Aj takéto plnomocenstvo s uvedením ako má splnomocnenec hlasovať je platné.

Vlastník môže inú osobu splnomocniť na hlasovanie na schôdzi, v rámci písomného hlasovania, **vrátane elektronického písomného hlasovania**. Pri elektronickom písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukáže originálom plnomocenstva tomu, kto písomné hlasovanie vyhlásil a teda správcovi alebo v prípade SVB rade.

§14a ods. 8 Nová právna úprava: Zápisnica

„Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovateľia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov alebo originál hlasovacej listiny z písomného hlasovania, menný zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí hlasovali elektronicky, ako aj plnomocenstvá a meno, priezvisko a vyjadrenie overovateľa, ktorý odmietol podpísať zápisnicu.

Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a. termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b. odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c. znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d. iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci na schôdzi vlastníkov,
- e. otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f. meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.“

USMERNENIE:

Znenie tohto paragrafu bolo doplnené v súvislosti s elektronickým písomným hlasovaním. Medzi prílohy zápisnice teda budú patriť v prípade elektronického písomného hlasovania aj menný zoznam vlastníkov v dome, ktorí hlasovali elektronicky.

Pre správcov a SVB, ktorí zvolávajú schôdzu a vypisujú písomné hlasovania je podstatná informácia, ktorá sa síce do zákona priamo nedostala ale nájdete ju v dôvodovej správe a teda, že **„výsledok hlasovania a zápisnica je zverejňovaná spôsobom v dome obvyklým, pričom prílohy zápisnice sú vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome prístupné k nahliadnutiu.“**

§14a ods. 4

Nová právna úprava:

Overovatelia písomného hlasovania

„Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.“

USMERNENIE:

Podľa súčasnej právnej úpravy sme overovateľov písomného hlasovania museli vopred schváliť na schôdzi vlastníkov, neboli v zmysle zákona prípustný iný spôsob.

Od 1.1.2025 je možno zvoliť overovateľov pre účely písomného hlasovania nielen na schôdzi vlastníkov ale aj v písomnom hlasovaní. Podotýkame však, že aj pre toto písomné hlasovanie musíte mať zvolených zapisovateľov, ktorých aj tak musíte zvoliť na schôdzi vlastníkov.

§14 ods. 2

Nová právna úprava:

Elektronické hlasovanie

„Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže uplatniť svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine ako aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“); elektronické hlasovanie nemožno uplatniť, ak písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“

§14a ods. 5-7**ods.5**

„Ak pri písomnom hlasovaní vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome prejaví záujem hlasovať elektronicky, vykonanie elektronického hlasovania zabezpečí spoločenstvo alebo správca. Pri elektronickom hlasovaní spoločenstvo alebo správca musí:

- a. vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania,*
- b. prijímať hlasy uplatnené elektronickým hlasovaním odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania najneskôr do konca termínu určeného na písomné hlasovanie,*
- c. potvrdiť bez zbytočného odkladu prijatie hlasu tomu, kto uplatnil svoje hlasovacie právo elektronickým hlasovaním; potvrdenie o prijatí hlasu sa vykoná rovnakým spôsobom ako elektronické hlasovanie.*

ods.6

Na účely elektronického hlasovania vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome oznámi spoločenstvu alebo správcovi svoju elektronickú adresu. Elektronické hlasovanie musí byť vykonané spôsobom,

- a. ktorý umožňuje overiť účasť vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome na hlasovaní vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť,*
- b. z ktorého je zrejmý a určitý prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri hlasovaní o konkrétnej otázke a*
- c. ktorý zabezpečí ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred neoprávneným zásahom.*

ods.7

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome pri písomnom hlasovaní elektronicky hlasuje o jednej veci viackrát, za platný prejav vôle sa považuje elektronické hlasovanie vykonané v rámci písomného

hlasovania ako posledné. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vykoná svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní v listinnej podobe aj v elektronickej podobe, na elektronické hlasovanie sa neprihliada.“

USMERNENIE:

Aj po novele zákona ostávajú v platnosti dve formy hlasovania v dome a to je hlasovanie na schôdzi vlastníkov alebo prostredníctvom písomného hlasovania. Novela umožňuje len v prípade písomného hlasovania, hlasovať klasicky v papierovej forme alebo aj elektronicky.

Negatívne vymedzenie elektronického písomného hlasovania: Písomne hlasovať elektronicky nie je možné ak písomné hlasovanie vyhlasuje ¼ vlastníkov (a teda po predošlej neúspešnej žiadosti na správcu alebo radu o vypísanie písomného hlasovania).

Od 1.1.2025 bude správca alebo SVB povinné zabezpečiť elektronické hlasovanie ak o to čo i len jeden vlastník v dome prejaví záujem.

Spoločenstvo alebo správca v pozícii vyhlasovateľa písomného hlasovania s možnosťou elektronicky hlasovať majú aj tieto povinnosti :

- vykonať elektronické písomné hlasovanie tak aby nebolo možné do neho nejakým spôsobom zasahovať (či už zamestnanec správcu, vlastníka a podobne)
- sú povinní prijímať hlasy už odo dňa uverejnenie oznámenia o konaní písomného hlasovania a do konca termínu určeného na písomné hlasovanie . Teda k je oznámenie sprístupnené, zaslané dnes tak od tejto chvíle musím viesť prijímať elektronické hlasy a následne hneď aj potvrdiť prijatie hlasu. Ak písomné hlasovanie končí zajtra o 18.00 hod., posledný hlas odovzdaný elektronicky môžem prijať zajtra o 18.00 hod.
- vlastníci zúčastnení na elektronickom písomnom hlasovaní musia byť nezameniteľní
- z prejavu vôle vlastníka musí byť zrejmé či s otázkou súhlasí alebo nesúhlasí. Nie je možné si dávať nejaké podmienky alebo dopisovať svoje „komentáre“.

Pri elektronickom hlasovaní musí byť vlastníkovi umožnené, aby mohol hlasovať koľkokrát chce. Pri vyhodnocovaní elektronického hlasovania sa prihliada len na hlas odovzdaný ako posledný. V prípade, že vlastník v jednom hlasovaní odovzdal hlas aj písomne aj elektronicky, pri vyhodnocovaní sa prihliada len na hlas odovzdaný písomne, hoci by bol urobená aj skôr ako hlas odovzdaný elektronicky.

§14a ods. 1 Nová právna úprava: **Inštalácia nabíjacieho bodu**

*„Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. **Správca alebo rada sú povinní zaradiť hlasovanie o súhlase s inštaláciou nabíjacieho bodu**15aa) na najbližšiu schôdzu vlastníkov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome písomne oznámi správcovi alebo rade záujem o inštaláciu nabíjacieho bodu; ak sa na schôdzi vlastníkov neprijme rozhodnutie, správca alebo rada vyhlásia o tejto veci písomné hlasovanie. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.“*

USMERNENIE:

V zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike sa za nabíjací bod považuje „rozhranie, ktoré v určitom čase umožňuje nabíjanie jedného elektrického vozidla elektrinou alebo výmenu batérie jedného elektrického vozidla“.

Zákon ukladá správcovi alebo v prípade SVB rade povinnosť zaradiť do programu najbližšej schôdze hlasovanie o inštalácii nabíjacieho bodu v dome a to za predpokladu, že obdrží písomné oznámenie o tom, že vlastník má záujem o inštaláciu nabíjacieho žiadosť od vlastníka v dome.

Ak na predmetnej schôdzi nedôjde k platnému rozhodnutiu vlastníkov, a to bez ohľadu či by išlo o schválenie inštalácie alebo neschválenie, správca alebo rada má v tejto veci povinnosť vyhlásiť písomné hlasovanie. Pri vypísaní písomného hlasovania sa predpokladá, že väčšie množstvo vlastníkov sa k otázke vyjadrí a dôjde k rozhodnutiu vo veci.

§14b ods. 1, písm. l) a m) Nová právna úprava: **Rozhodovanie vlastníkov v zmysle § 14b**

„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

l) súhlase so stavebnou úpravou,15ab) ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, do spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo do príslušeného pozemku,

m) súhlase so stavebnou úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušeného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak“

USMERNENIE:

V zmysle zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku sa za stavebné úpravy považujú „ Zmeny dokončených stavieb – stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby, pričom v prípade líniových stavieb sa za stavebné úpravy považuje aj výmena, zmena alebo doplnenie prvkov tvoriacich líniovú stavbu.

Zo zákona sa vypúšťa spojenie „úprava bytu alebo nebytového priestoru“ a nahrádza sa spojením „stavebná úprava bytu alebo nebytového priestoru“ v zmysle zákona o územnom plánovaní a stavebnom poriadku.

Takouto stavebnou úpravou môže byť stavebná úprava bytu alebo nebytového priestoru (rekonštrukcia), resp. inštalácia technického zariadenia, ktorá vyžaduje zásah do akýchkoľvek spoločných častí alebo zariadení domu, napríklad do vodorovnej alebo zvislej nosnej konštrukcie, spoločných rozvodov a prípojok.

Takouto stavebnou úpravou môže byť stavebná úprava bytu alebo nebytového priestoru (rekonštrukcia), resp. inštalácia technického zariadenia, ktorá vyžaduje zásah do akýchkoľvek spoločných častí alebo zariadení domu, napríklad do vodorovnej alebo zvislej nosnej konštrukcie, spoločných rozvodov a prípojok.

§14b ods. 2, písm. f) Nová právna úprava:

„Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú o

f) stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo“

§ 14b ods. 3 písm. b)

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o

b) výstavbe prístavby výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene.

USMERNENIE:

Zákon rozdelil vznik novej spoločnej časti, zariadenia domu do dvoch kategórií podľa toho či sa dom bude alebo nebude vznikom novej spoločnej časti, zariadenia pôdorysne rozširovať alebo nie.

Na vznikom novej spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu, ktorým nedochádza k rozšíreniu domu pôdorysne postačuje súhlas $\frac{2}{3}$ všetkých vlastníkov v dome, ak sa dom v tomto prípade ale bude pôdorysne rozširovať je nevyhnutný súhlas všetkých vlastníkov v dome.