

Stanovisko MF SR k aplikácii zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov počas pandémie

Stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky

k aplikácii zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) v súvislosti s mimoriadnou situáciou vyvolanou pandemiou na území Slovenskej republiky

1. K problematike hlasovania vlastníkov

Podľa § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov vlastní bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa podľa § 14 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

Zákaz organizovania schôdzi vlastníkov (zhromaždení) vyplýva z opatrenia Úradu verejného zdravotníctva č. OLP/2405/84443 z 09.03.2020, ktorým bol vydaný zákaz organizovať a usporadúvať hromadné podujatia. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú však aj v tejto mimoriadnej situácii naďalej možnosť rozhodovať o otázkach správy domu prostredníctvom písomného hlasovania. Ministerstvo financií Slovenskej republiky odporúča písomné hlasovanie uskutočniť len v nevyhnutných prípadoch a pri dodržaní všetkých potrebných opatrení zabraňujúcich šíreniu ochorenia COVID-19. Ak to podmienky domu umožňujú, odporúčame, aby sa písomné hlasovanie uskutočnilo napr. vo vonkajšom prostredí a za prísneho dodržania hygienických opatrení (prekrytie horných dýchacích ciest rúskom, použitie rukavíc, vlastného pera, zachovanie odstupov minimálne dva metre, vykonanie dezinfekcie dotykových plôch, kľučiek a pod.).

Do úvahy prichádza aj alternatívny spôsob rozhodovania podľa § 5 zákona č. 62/2020 Z.z. o niektorých mimoriadnych opatreniach v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 a v justícii a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v znení zákona č. 92/2020 Z.z. (ďalej len „zákon č. 62/2020 Z.z.“), ktorý je však použiteľný iba pre spoločenstvá. Podľa citovaného ustanovenia zákona č. 62/2020 Z.z. môžu kolektívne orgány právnických osôb založených podľa predpisov občianskeho práva alebo obchodného práva v čase mimoriadnej situácie alebo núdzového stavu používať korešpondenčné hlasovanie alebo umožniť účasť ich členov na zasadnutí takéhoto orgánu prostredníctvom elektronických prostriedkov, aj keď to nevyplýva z ich vnútorných predpisov alebo stanov. Ustanovenia § 190a až § 190d Obchodného zákonníka sa použijú primerane.

Podmienky korešpondenčného hlasovania (doručovanie do vlastných rúk, úradné overenie podpisu na hlasovacom lístku, spätné doručenie hlasovacieho lístka) alebo elektronického rozhodovania (podpis kvalifikovaným elektronickým podpisom) podľa Obchodného zákonníka však neznamenajú zjednodušenie procesu hlasovania v spoločnostiach.

2. K problematike zabezpečenia nevyhnutných potrieb domu

Keďže v súčasnosti majú vlastníci bytov a nebytových priestorov v domoch obmedzené možnosti rozhodovania, správcovia a predsedovia spoločností sú v súlade s § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov oprávnení vykonávať také činnosti v rámci správy domu, ktoré neznesú odklad, a to aj bez súhlasu vlastníkov. Ide hlavne o odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. V takomto prípade sú správcovia a predsedovia spoločností oprávnení, ale aj povinní konať aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

3. K problematike dezinfekcie spoločných priestorov domu a spoločných zariadení domu

Podľa § 10 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov platia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome mesačne úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa považuje aj upratovanie domu. Za súčasných podmienok by mala byť súčasťou upratovania aj dezinfekcia spoločných priestorov domu alebo jeho spoločných zariadení. Výdavky na nákup dezinfekčných prostriedkov alebo iných pomôcok z tohto titulu by mali byť súčasťou úhrady za upratovacie služby.

V súvislosti s dezinfekciou spoločných častí domu a spoločných zariadení domu dávame do pozornosti vyjadrenie Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky zo dňa 09.04.2020.

http://www.uvzsr.sk/index.php?option=com_content&view=article&id=4191:covid-19-informacia-k-upratovaniu-spolonych-priestorov-v-bytovom-dome&catid=250:koronavirus-2019-ncov&Itemid=153

4. K problematike doručovania ročného vyúčtovania

Zákon o vlastníctve bytov neupravuje spôsob doručovania ročného vyúčtovania. Spôsob doručovania vyúčtovaní môže byť osobitne upravený v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločnosti. Preto Ministerstvo financií Slovenskej republiky odporúča správcovi a spoločnostiam, aby našli vhodný spôsob doručovania, ktorý by rešpektoval opatrenia na zabránenie šírenia ochorenia COVID-19 s prihliadnutím na osobitosti úpravy tejto problematiky zakotvené v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločnosti.

5. K problematike platenia nájomného

Podľa § 3b zákona č. 62/2020 Z.z. nemôže prenajíateľ do 31.12.2020 jednostranne ukončiť nájom nehnuteľnosti, vrátane nájmu bytu alebo nebytového priestoru, pre omeškanie nájomcu s platením nájomného, vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájomom, splatného v období od 1. apríla 2020 do 30. júna 2020, ak omeškanie nájomcu vzniklo v dôsledku okolností, ktoré majú pôvod v šírení nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19. Tento dôvod pre vznik omeškania musí byť nájomcom dostatočne osvedčený. Iné dôvody pre ukončenie nájmu tým nie sú dotknuté.

Je potrebné striktno rozlišovať medzi mesačnými platbami v rámci vlastníckeho vzťahu a nájomného vzťahu. Pravidelné mesačné platby, ktoré platia vlastníci bytov a nebytových priestorov za služby spojené s bývaním spolu s úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj platby za správu, z titulu svojho vlastníckeho vzťahu k bytu alebo nebytovému priestoru v dome, nie je možné považovať za nájomné. Citované ustanovenie zákona č. 62/2020 Z.z. sa týka len platenia nájomného, vrátane úhrad za plnenia obvykle spojených s nájomom, pri nájomnom vzťahu podľa nájomnej zmluvy uzatvorenej medzi prenajíateľom a nájomcom. Preto úhrada mesačných platieb podľa § 10 ods. 1 a 6 zákona o vlastníctve bytov vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome nie je zákonom č. 62/2020 Z.z. dotknutá a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

Zdroj: <https://www.mfsr.sk/sk/ministerstvo/legislativa-majetkove-pravo/majetkove-pravo/aktualne-problemy-suvislosti-pandemiou/stanovisko-mf-sr-k-problematike/>