

## Zásadné zmeny Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoré vstúpili do účinnosti dňom 01.11.2018

Právny zástupca vo všeobecnosti informoval prítomných na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov o vybraných zmenách zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoré vstúpili do účinnosti dňom 01.11.2018.

- zaviedla sa definícia garáže v dome ako nebytového priestoru v dome určeného na odstavenie a parkovanie vozidiel,
- zaviedla sa definícia garážového stojiska ako plošne vymedzenej časti garáže v dome, pričom garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom, do katastra sa zapisuje len poznámkou
- garáž je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov, ktorí majú v garáži garážové stojisko, zaviedla sa možnosť výlučného užívania určitého garážového stojiska  
(vyššie uvedené de facto reflektuje režim zavedený v bytovom komplexe KOLOSEO)
- rovnaký režim ako pre garáž a garážové stojisko sa zavádza aj pre skladové priestory, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore a ktoré sa nepovažujú za príslušenstvo bytu  
(tento režim pre bytový komplex KOLOSEO neplatí, nakoľko sklady sú evidované ako samostatné NP)
- 
- medzi spoločné časti domu sa explicitne zakotvujú aj balkóny, lodžie a terasy, pričom môžu slúžiť len určitým vlastníkom bytov a NP,
- upresňuje sa, že správou domu je aj jeho rekonštrukcia a modernizácia (teda nielen prevádzka, údržba a opravy domu),
- nadobúdateľ bytu alebo NP v dome so zákona pristupuje k zmluve o výkone správy, napriek tomu ponechať toto vyhlásenie aj v zmluvách o prevodoch vlastníctva k bytu alebo NP,
- komunikáciu vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a NP v dome, zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo NP v dome (zástupca vlastníkov uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov, avšak nie je oprávnený rozhodovať vo veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome),
- obstarávanie služieb a dodávok týkajúcich sa revízie a údržby zariadení podliehajúcich odborným prehliadkam a skúškam je plne v kompetencii správcu,
- upravuje sa rozsah zodpovednosti vlastníkov bytov a NP v dome za záväzky voči tretím osobám tým spôsobom, že pokiaľ záväzky nie sú kryté reálnymi úhradami, nesú vlastníci v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu zodpovednosť za tieto záväzky (delená zodpovednosť za spoločný záväzok), a teda aj v exekučnom konaní sa vlastníci stanú účastníkmi konania v rozsahu svojej časti záväzku na celkovom dlhu,
- správca je oprávnený aj bez súhlasu vlastníkom bytov a NP na odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia technického zariadenia (zistené odbornou kontrolou ich stavu), spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak tieto bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,
- potvrdzuje sa právo a povinnosť vlastníka bytu a NP 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 príhľadného pozemku,
- potvrdzuje sa, že aj za garáž v podielovom spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov pripadá im na hlasovaní len 1 hlas,
- zastúpenie na hlasovaní len na základe splnomocnenia s úradne osvedčeným podpísaním, pričom splnomocnenie musí obsahovať príkaz ako hlasovať v konkrétnej veci, ak nejde o generálne splnomocnenie, splnomocniť nemožno správcu ani osobu kandidujúcu na funkcie, pre ktoré sa má hlasovať alebo z funkcie odvolávať,



IMMO Service Group spol. s r.o.  
Sídlo: Tomášikova 50/E  
831 04 Bratislava

Fakturačné údaje:  
IČO: 367 40012  
DIČ: 2022332400  
IČ DPH: SK2022332400

Kontakt:  
Tel: +421243630044

Email: [info@immoservicegroup.sk](mailto:info@immoservicegroup.sk)

- schôdzu zvoláva správca alebo ¼ vlastníkov bytov a NP, oznámenie schôdze 7 dní vopred,
- kategorizuje sa kvórum hlasov pre prijatie návrhov podľa typu rozhodnutí (nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov, súhlas všetkých vlastníkov, jednoduchá väčšina), takisto zvýšené kvórum hlasov pre hlasovanie o tej istej veci do jedného roka od predchádzajúceho rozhodnutia,
- zaniká predkupné právo podielových spoluvlastníkov v prípade prevodu spoluvlastníckeho podielu na garáži ak ide o prevod spolu s vlastníctvom bytu alebo NP v tom istom dome (vrátane prepojených domov) alebo o prevod na vlastníka bytu alebo NP v tom istom dome (vrátane prepojených domov).

S pozdravom

IMMO Service Group, s.r.o.  
Tomašíkova 50/E  
831 04 Bratislava  
IČO: 367 40012, IČ DPH: SK2022332400

-2-

Ing. Ján Ružička  
konateľ  
IMMO Service Group, s.r.o.

V Bratislave, dňa 6.11.2018



IMMO Service Group spol. s r.o.  
Sídlo: Tomášikova 50/E  
831 04 Bratislava

Fakturačné údaje:  
IČO: 367 40012  
DIČ: 2022332400  
IČ DPH: SK2022332400

Kontakt:  
Tel: +421243630044  
Email: [info@immoservicegroup.sk](mailto:info@immoservicegroup.sk)