

## Zmluva o spoločenstve

prispôsobenie Zmluvy o spoločenstve Zákonu č. 283/2018 Z.z. § 31, ods.(1)

Zmluvy o spoločenstve sú **základným vnútorným predpisom** všetkých spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez ohľadu na to, či sú spravované pre správu formou výkonu správy alebo pre spoločenstvá, teda ako my a sú spravované formou samosprávy prostredníctvom volených orgánov.

Zmluvy o spoločenstve vznikajú a sú schvaľované pri zakladaní spoločenstva. Naša vznikla a bola obvodným úradom Bratislava IV zaevidovaná začiatkom roka 1999, čím sme sa stali nezávislými od SBD a naše potreby bývania si riešime sami už presne 20 rokov (20 roč. výr.).

Pri zabezpečovaní správy bytových domov akoukoľvek formou, či výkonom správy alebo spoločenstvom vlastníkov však najdôležitejším dokumentom je samotný Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993, dnes už množstvom zmien – noviel. Posledná novela tohto zákona bola Slovenským parlament prijatá platnosťou od 22.8.2018 s účinnosťou od 1.11.2018 pod č. 283/2018. Táto zmena je naozaj široká a značná, navyše v paragrafe 31, ods. (1) sa prikazuje Spoločenstvám: “Spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov sú povinné prispôbiť tomuto zákonu ich Zmluvy o spoločenstve, orgány, hospodárenie, činnosť do šiestich mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Je to logické vzhľadom na to, že ak Zmluva o spoločenstve je v rozpore so zákonom, tak je neplatná.

Jednu väčšiu zmenu – pri novele predmetného zákona sme riešili v roku 2004 DODATKOM k „zmluve o spoločenstve“, čo sme potom museli predložiť na registráciu Bratislavskému krajskému úradu.

Súčasnú zmenu v zákone sú tak podstatné, že už nebolo možné ich riešiť dodatkom k zmluve ale museli sme vypracovať novú zmluvu. Návrh novej zmluvy bol dopracovaný a keby na dnešnom zhromaždení bolo prítomných viac ako nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov – členov spoločenstva, mohli by sme pristúpiť k procesu schvaľovania. Vzhľadom na to, že tomu tak nie je, budeme musieť to riešiť písomným hlasovaním spolu s ďalšími otázkami, ktoré taktiež môžu byť schválené nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, t.j. minimálne 171 hlasmi.

Podľa nového zákona vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia **nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome, teda v našom prípade 172 hlasmi ak hlasujú o:**

- a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
- b) voľbe a odvolaní predsedu,
- c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
- d) výške odmeny predsedovi, podpredsedovia členom rady,

2

- e) zmene formy správy,
- f) preddavkoch do fondu prevádzky údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami v rámci rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- g) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní vlastníci v dome v neprimeranom rozsahu,
- h) podanie návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na dobrovoľnú dražbu bytu,
- i) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov** t.j.229 hlasmi, ak hlasujú o:

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b) zmluve o úvere a jej zmene,
- c) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe,
- d) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu a t.d.

**Súhlas všetkých vlastníkov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní** o prevode vlastníctva majetku v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytu v dome.

O ostatných veciach je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov v dome, ktorí sú prítomní na zhromaždení alebo sa zúčastnia písomného hlasovania.

Pretože sa zákon natoľko zmenil, budú musieť vlastníci zmeniť svoje postoje k zhromaždeniam. Ak sa ich nebudú zúčastňovať, bude musieť Rada spoločenstva po každej schôdzi ešte organizovať písomné hlasovanie, ináč nedokážeme zabezpečiť bezproblémový chod spoločenstva. Nebudeme môcť schváliť plány opráv a iné

dôležité veci. Pritom účasť vlastníka na zhromaždení je zákonnou povinnosťou každého vlastníka bytu. V našom spoločenstve sú vlastníci, ktorí už 10 rokov sa nezúčastnili zhromaždenia. Oni si myslia, že ich problémy musia riešiť iní, tí ostatní vlastníci! Jednoducho buď si všetci uvedomíme dôležitosť celého procesu zabezpečovania správy, opráv, inovácie domu a ekonomickej stability nášho spoločenstva, alebo musíme skončiť ako samospráva. Ani klasické výhovorky neplatia že nemal som čas a pod. Majiteľ má právo úradne overeným splnomocnením poveriť člena rodiny alebo suseda na zastupovanie, ktorý zaňho hlasuje. Vzhľadom na súčasnú situáciu a rozsah novej zmluvy o spoločenstve dáme ju na našu

3

webovú stránku **svbsilván**, v jednom vyhotovení bude aj kancelárii SVB a každý, kto bude mať záujem môže si ju preštudovať počas úradných hodín. .

Bratislava 24.6.2019