

**Návrh znenia**  
**otázok pre písomné hlasovanie vlastníkov bytov**  
**bytového domu Polónium v 02/2025**  
**od vlastníka bytu č. 65**

V súlade so stanoviskom gestora zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov k návrhu pána Ladislava Šalinga (ďalej len „navrhovateľ“) k vládnemu návrhu zákona , ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ( tlač 403) , v zmysle ktorého „by nemala byť obmedzená iniciatíva vlastníkov predložiť akýkoľvek návrh ( otázku) , o ktorej sa má hlasovať“.

**Otázka č. 1.**

**Ako vlastník bytu v bytovom dome Polónium potvrdzujete platnosť rozhodnutí vlastníkov bytov bytového domu Polónium schválených v roku 2018 na schôdzkach vlastníkov bytov zo dňa 24.5.2018 a 14.6.2018 dotýkajúcich sa stanovenia pomeru ZZ a SZ a zmeny koeficientov z vyhlášky č. 240/2016 Z.z , prílohy č. 2 bodov 1d a 1f z 0,8 na 0,7 , ktorých platnosť sa podľa § 13 ods. 2 vyhlášky č. 503/2022 uplatňuje aj na rozpočítavanie množstva dodaného tepla podľa vyhlášky č. 503/2022 Z.z . Pri kombinácii viacerých nepriaznivých polôh miestnosti sa výsledný koeficient zohľadňujúci nepriaznivú polohu miestnosti vypočítava podľa vzorca z bodu 2 prílohy č. 2 vyhlášky č. 240/2016 Z.z. alebo prílohy č. 1 vyhlášky č. 503/2022 Z.z. Rozpis koeficientov nepriaznivých polôh pre jednotlivé miestnosti bytu v bytovom dome Polónium je uvedený v tabuľke platných koeficientov pre roky počnúc od roku 2018 , ktorá je súčasťou tohto uznesenia. Pre schválenie a účinnosť ďalších návrhov v tabuľke vyznačených znakom \* sa podľa §13 ods. 3 vyhlášky č. 503/2022 Z.z. vyžaduje písomne odôvodnené stanovisko odborne spôsobilej osoby a schválenie vlastníkami bytov .**

**Otázka č. 2.**

**Ako vlastník bytu v bytovom dome Polónium súhlasíte s využívaním platformy Resitech na komunikáciu a elektronické hlasovanie a s úhradou celkového poplatku v predpisoch úhrad v sume 6,48 € s DPH na 1 byt/rok v roku 2025 s možnosťou navýšenia tohto poplatku v nasledujúcich rokoch o výšku nárastu inflácie vyhlásenej štatistickým úradom. Ročné náklady s aktívnym alebo neaktívnym využívaním platformy Resitech budú každému vlastníkovi bytu v bytovom dome Polónium zúčtované raz ročne pri vyúčtovaní nákladov za byt.**

**Zdôvodnenie :**

Zabezpečenie systému na komunikáciu a elektronického hlasovania musí byť správcom vždy pripravené pre každého vlastníka bytu pred prejavom záujmu hlasovať elektronicky, teda aj v čase ak ho ešte nevyužíva. Táto povinnosť pre správcu vyplýva z ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. s účinnosťou od 1.1.2025 už po prejavení tohto záujmu prvým vlastníkom bytov .

**Koeficienty zohľadňujúce nepriaznivú polohu miestnosti pre  
rozpočítavanie množstva dodaného tepla v bytovom dome Polónium ,  
Tomášiková 2567/40 , Poprad , so stavom od roku 2018**

	<b>13 . poschodie</b>	<b>12. – 2. poschodie</b>	<b>1. poschodie</b>
<b>Byt typu 1</b>			
105 Kuchyňa	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )
106 Spálňa	0,52 ( 30 + 18 )	0,82 ( 18 )	0,52 ( 30 + 18 )
113 Izba	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )
119 Obyv. izba	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )
<b>Byt typu 2</b>			
130 Izba	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )
131 Spálňa	0,60 ( 30 + 10 )	0,90 ( 10 )	0,60 ( 30 + 10 )
129 Kuchyňa	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )
126 Obyv. izba	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )
<b>Byt typu 3</b>			
125 Obyv. izba	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 <sup>1</sup> )
124 Kuchyňa	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 <sup>1</sup> )
121 Spálňa	0,52 ( 30 + 18 )	0,82 ( 18 )	0,52 ( 30 <sup>1</sup> + 18 )
120 Izba * (návrh )	0,70 ( 30 ) *0,52 ( 30+10 <sup>2</sup> +8 <sup>4</sup> )	1,00 ( 10 <sup>2</sup> ) *0,82 ( 10 <sup>2</sup> + 8 <sup>4</sup> )	0,70 ( 30 <sup>1</sup> ) *0,52 ( 30 <sup>1</sup> +10 <sup>2</sup> +8 <sup>4</sup> )
<b>Byt typu 4</b>			
101 Obyv. izba <sup>3</sup>	0,52 ( 30 + 18 )	0,82 ( 18 )	0,52 ( 30 <sup>1</sup> + 18 )
101a / po rozdelení /	0,52 ( 30 + 18 )	0,82 ( 18 )	0,52 ( 30 <sup>1</sup> + 18 )
101b / po rozdelení /	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 <sup>1</sup> )
* (návrh ) 101	*0,34 ( 30+28 <sup>3</sup> +8 <sup>4</sup> )	*0,64 ( 28 <sup>3</sup> +8 <sup>4</sup> )	*0,34 ( 30+28 <sup>3</sup> +8 <sup>4</sup> )
101a	*0,42 ( 30+28 <sup>3</sup> )	*0,72 ( 28 <sup>3</sup> )	*0,42 ( 30+28 <sup>3</sup> )
101b	*0,52 ( 30+10 <sup>2</sup> +8 <sup>4</sup> )	*0,82 ( 10 <sup>2</sup> + 8 <sup>4</sup> )	*0,52 ( 30+10 <sup>2</sup> +8 <sup>4</sup> )
102 Kuchyňa	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )
<b>Byt typu 5</b>			
103 Kuchyňa	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )
104 Obyv. izba	0,70 ( 30 )	1,00 ( 0 )	0,70 ( 30 )

Stanovené koeficienty zohľadňujúce nepriaznivú polohu miestnosti v byt. dome Polónium :  
**bezrohová miestnosť ( m. )** **1,00**

\*( návrh ) bezrohová m. s jednou vonkajšou stenou orientovanou na S<sup>2</sup> **0,90**

**miestnosť s dvoma vonkajšími stenami ( rohová miestnosť )** **0,90**

**m. s dvoma vonk stenami, z ktorých jedna smeruje na S alebo V** **0,82**

\*( návrh ) m. s dvoma vonk. stenami, z ktorých jedna smeruje na S a druhá na V<sup>3</sup> **0,72**

**najvyššie poschodie – plochá strecha ( schv. sch. vl. bytov 24.05.2018 )** **0,70**

**najnižšie podlažie nad nevyk. pivnicou ( schv. sch. vl. bytov 14.06.2018 )** **0,70**

**najnižšie podl. nad nevyk. , obč. temp. spol. miestn.<sup>1</sup> ( schv. sch. vl. bytov 14.06.2018 )** **0,70**

\*( návrh ) miestnosť sused. s nevykúr., obč. temp. únik. cestami alebo únik schodiskom<sup>4</sup> **0,92**

V miestnosti č. 101 s viacerými VT sa stanovené koeficienty vzťahujú na všetky VT v tejto miestnosti , neplatí to pri stavebnom rozdelení miestnosti č. 101 murovanou priečkou s dverami na miestnosť č. 101a ( rohová ) a 101b ( severná bezrohová ) .

\*(návrh ) - návrh nových koeficientov a výpočtu celkovej korekcie miestnosti v byte s účinnosťou od 1.1.2021

**Stanovisko gestora zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov k návrhu**

**pána Ladislava Šalinga,  
Moyzesova 2811/15, 058 01 Poprad (ďalej len „navrhovateľ“)**

**k vládnemu návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (tlač 403)**

Dátum: 18.10.2024

Vypracoval: sekcia legislatívna a majetkovoprávna

**K pozmeňujúcemu návrhu č. 1**

Pozmeňujúcim návrhom sa požaduje doplniť do ust. § 14a ods. 10 zákona o vlastníctve bytov podmienku, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome budú záväzné len vtedy, ak konkrétne znenie otázok bolo známe už pred hlasovaním.

Pri písomnom hlasovaní je táto požiadavka neopodstatnená z dôvodu, že podľa § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom oznámené najneskôr 7 dní vopred.

Vo vzťahu k hlasovaniu na schôdzi uvádzame, že inštitút schôdze vlastníkov a následné hlasovanie na nej je jediným spôsobom pre prediskutovanie/prerokovanie konkrétnych vecí týkajúcich sa správy domu, ako aj jednotlivých požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „vlastníci“), ktoré môžu vziť so schôdze vlastníkov. Každý zúčastnený vlastník sa na schôdzi môže k predmetnej téme vyjadriť, resp. získať dostatočné poznatky o konkrétnych skutočnostiach. Vylúčením hlasovania na schôdzi by došlo k obmedzeniu možnosti vlastníkov rozhodovať na schôdzi vlastníkov o aktuálnych otázkach. Zároveň by vylúčením hlasovania na schôdzi k aktuálne predloženým otázkam došlo k neprimeranému a neopodstatnenému predĺžovaniu rozhodovacieho procesu a súčasnému administratívne zaťaženiu správcu alebo spoločenstva.

Nie všetky otázky, o ktorých sa hlasuje na schôdzi vlastníkov, sú vopred známe. Môže ísť napríklad o procesné otázky v rámci organizácie schôdze, ktoré neboli vopred oznámené (voľba predsedajúceho). Máme za to, že v tomto prípade by nemala byť obmedzená iniciatíva vlastníkov predložiť akýkoľvek návrh (otázku), o ktorej sa má hlasovať. Pri rozhodovaní a prijímaní záväzných rozhodnutí vlastníkov je relevantné len to, či bolo dané rozhodnutie prijaté dostatočným počtom hlasov (počtom hlasov vlastníkov, ktoré vyžaduje zákon). Navyše návrh by zaviedol dve formy záväznosti rozhodnutí, chaos a nejasnosť v otázkach rozhodovania.

Zároveň sa domnievame, že popretím záväznosti rozhodnutí prijatých na schôdzi, resp. rozhodnutí, ktoré by neboli vopred známe by došlo k obmedzeniu hlasovacieho práva vlastníkov a s tým súvisiaceho výkonu vlastníckeho práva vlastníkov.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Ministerstva financií SR ako gestor zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s predloženým návrhom nesúhlasí.

## **K pozmeňujúcemu návrhu č. 2**

Žiadateľ navrhuje, aby zaradeniu hlasovania o súhlase s inštaláciou nabíjacieho bodu predchádzalo vypracovanie návrhu stavebného zámeru, záväzných stanovísk a vyjadrení z prerokovania návrhu stavebného zámeru.

Vypracovanie návrhu stavebného zámeru, záväzných stanovísk a vyjadrení z prerokovania návrhu stavebného zámeru predtým ako vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vôbec rozhodnú, že s predloženým zámerom súhlasia, by podľa nášho názoru viedlo k neprimeranému neefektívnemu a neopodstatnenému vynakladaniu finančných a iných prostriedkov vlastníka, ktorý má záujem umiestniť v dome nabíjací bod, v čase, kedy vlastník (stavebník) nevie, či ostatní vlastníci v dome jeho zámer inštalovať nabíjací bod odsúhlasia.

Z hľadiska stavebného práva vlastník, ktorý chce inštalovať nabíjací bod žiada o zmenu dokončenej stavby – stavebnú úpravu. Pri povoľovacom procese príslušný stavebný orgán skúma, či má vlastník, ktorý žiada o umiestnenie nabíjacieho bodu súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Okrem toho vlastník (stavebník) musí v rámci povoľovacieho procesu splniť všetky podmienky, ktoré pri inštalácii nabíjacieho bodu vyžadujú osobitné predpisy (stavebné, požiarne). Inštaláciu nabíjacieho bodu bez splnenia príslušných verejnoprávnych predpisov nie je možné zrealizovať, aj keby s tým vlastníci vyslovili súhlas. Je teda zrejmé, že vlastník je povinný splniť všetky podmienky, ale tieto podmienky (podľa osobitných predpisov) je povinný splniť až po získaní súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti Ministerstva financií SR ako gestor zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s predloženým návrhom nesúhlasí.

V prípade akýchkoľvek otázok alebo bližšieho vysvetlenia nastolených otázok sme k dispozícii a môžete nás kedykoľvek kontaktovať.

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]