



Moderná nadstavba na pozadí zákona a správcovstva

Práva vlastníkov

Vlastniť byt v bytovom dome znamená, že každý vlastník bytu v tomto dome je zároveň spoluvlastníkom celého domu, a teda nie iba svojho bytu. Nadstavbou bytového domu sa menia vlastnícke pomery v dome, a preto sa nemôže realizovať bez súhlasu vlastníkov domu. „Vzhľadom na to, že v každom bytovom dome sa spravidla nachádza mnoho vlastníkov a títo sa musia pri výkone svojich práv a povinností dohodnúť na spoločnom rokovaní, bol prijatý zákon, ktorý upravuje postupy, práva a povinnosti jednotlivých vlastníkov pri nakladaní s majetkom, ktorý vlastní, jeho správe a udržiavaní“, hovorí Ing. Imrich Fekete zo spoločnosti Aplan, s. r. o., ktorá nadstavbu projektovo a zmluvne pripravovala. „Ide o zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení neskorších predpisov), ktorý okrem iného podrobne opisuje aj spôsob nadobúdania vlastníctva v bytovom dome (v § 4). Jedným

Centrá miest stále patria medzi najžiadanejšie lokality na bývanie. Kde však umiestniť novostavby, keď voľných plôch v centre je málo? Nadstavby! To môže byť jedno z riešení s profitom pre investora aj užívateľa. Realizácia nadstavby však nemusí riešiť len dopyt po nových bytoch. Majitelia bytov v existujúcich objektoch v centrách miest sú často tlačení do nadstavieb ekonomickou náročnosťou údržby starých objektov, ktorá bola dlhé roky zanedbávaná, ako aj potrebou znižovania prevádzkových nákladov na vykurovanie a celkovú prevádzku domov.

Nie je však nadstavba ako nadstavba. Niektoré si na strechy nasadzujú len romantizujúce vikiere, iné volia nadstavbu s kompletnou rekonštrukciou. K tým druhým patrí aj nadstavba na Páričkovej ulici v Bratislave.

z týchto spôsobov je aj nadstavba existujúceho domu. Zákon v § 11 určuje, že každý vlastník má právo, ale aj povinnosť sa o vlastníctvo svojho bytu, ako aj spoluvlastníctvo celého domu, riadne starať a udržiavať ho v stave spôsobilom na riadne užívanie. A § 14 stanovuje, že dohoda

vlastníkov o nakladaní s ich majetkom sa dosahuje na schôdzi vlastníkov, pričom spoločné rozhodnutia vlastníkov sa prijímajú hlasovaním.“

Na rozhodovanie o bežných veciach v dome postačuje súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Ak ide

o hlasovanie o úvere, zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov alebo o zmene formy výkonu správy, musí rozhodovať vždy minimálne dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov. V tomto prípade nie je možné uplatniť hlasovanie iba zúčastnených vlastníkov a je nevyhnutný súhlas minimálne dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov, a to aj vtedy, ak sa na schôdzi nedostaví dostatočný počet vlastníkov.

V prípade, že prehlasovaný vlastník sa domnieva, že hlasovanie nebolo v súlade so zákonom, alebo že hlasovaním boli vážne poškodené jeho vlastnícke práva, môže sa obrátiť na súd, aby o výsledku hlasovania rozhodol.

Súhlas vlastníkov s nadstavbou

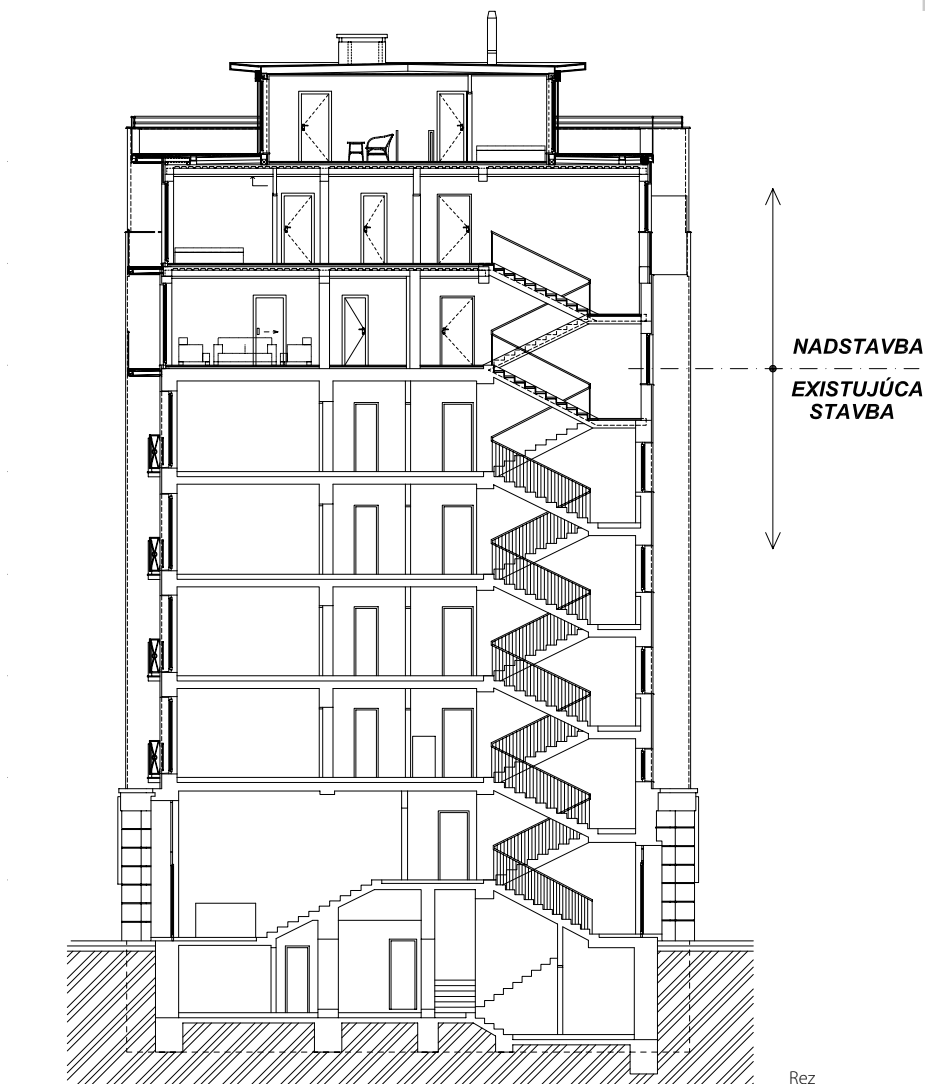
Najdôležitejšie je získanie súhlasu jestvujúcich vlastníkov s realizovaním nadstavby. Formálny spôsob, akým sa to dosiahne, je stanovený zákonom – zvolanie schôdze vlastníkov, účasť na schôdzi vlastníkov, hlasovanie a oznámenie výsledku hlasovania. Všetko sa musí uskutočniť v lehotách a formou opísaných v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Podľa Imricha Feketeho najväčším problémom je stotožnenie sa vlastníkov s realizáciou nadstavby práve ich domu. „Toto je fáza, ktorá ešte predbieha samotnú prípravu nadstavby,“ pokračuje Fekete. „Vo väčšine prípadov je totiž realizovanie nadstavby len spôsob ako riešiť finančné problémy, ktoré sa v dome nachádzajú. Podľa veku a technického stavu domu vznikajú totiž stále vyššie požiadavky na prostriedky do fondu opráv a údržby.“

Vlastníci majú dve možnosti:

1. poskladať sa na tieto financie (či už priamo, alebo prostredníctvom úveru z banky)
2. zhodnotiť svoj súčasný majetok – a to formou využitia spoločných priestorov na komerčné účely (ak sa také v dome nachádzajú), alebo využiť možnosť vzniku nových bytových a nebytových priestorov napr. na streche ich domu.

Rozhodnutie postupovať podľa prvej možnosti závisí od výšky potrebných finančných prostriedkov a od schopnosti vlastníkov na tieto prostriedky sa zložiť. Pri požiadavkách na väčšie obnosy býva v praxi problém ísť touto cestou.



Postupovať podľa druhej možnosti predpokladá predovšetkým ochotu vlastníkov znášať negatíva, ktoré súvisia s realizáciou stavebných prác. „Avšak pozitívom tejto možnosti je, že nielen nemusia vynakladať vlastné prostriedky na opravy súčas-

ných porúch a problémov, ale navyše môžu zveľadiť dom ako celok,“ zdôrazňuje Imrich Fekete. „Či už je to po stránke energetickej hospodárnosti, alebo zvýšenia pohodlia užívania domu a v neposlednom rade aj zvýšenie estetického

vzhľadu domu. V takto vynovenom dome určite vzrastie aj cena každého jednotlivého bytu.“

Po rozhodnutí vlastníkov, že finančné prostriedky získajú formou realizácie nadstavby ich domu je potrebné získať investora stavby. Teoreticky by ním mohli byť aj súčasní vlastníci, ale v praxi je to skoro výhradne iná fyzická alebo právnická osoba. Preto je potrebné získať niekoho, kto by mal záujem takúto nadstavbu realizovať.

Problémom však určite bude vybrať si takého, ktorý bude optimálny pre vlastníkov. Celkom určite bude podstatným kritériom výška benefitu pre súčasných vlastníkov, ale aj serióznosť a schopnosť investora plniť si svoje záväzky a požiadavky vlastníkov.

Úloha správcu objektu

Spravovať spoločný dom je povinnosťou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to priamo zriadením „spoločensva vlastníkov“ alebo nepriamo – uzatvorením zmluvy s niektorou správcovskou spoločnosťou, ktorá sa o bytový a nebytový fond stará za vlastníkov a vlastníci platia správcovi za túto činnosť dohodnuté poplatky.

Pri pripravovanej nadstavbe domu správca teda len zohľadňuje rozhodnutia vlastníkov a je dôležité, aby záujem vlastníkov nadstavovať svoj dom nebol v rozpore povinnosťou správcu domu sa o dom starať s patričnou odbornou starostlivosťou. Je dobré, ak vlastníci tento úmysel so svojim



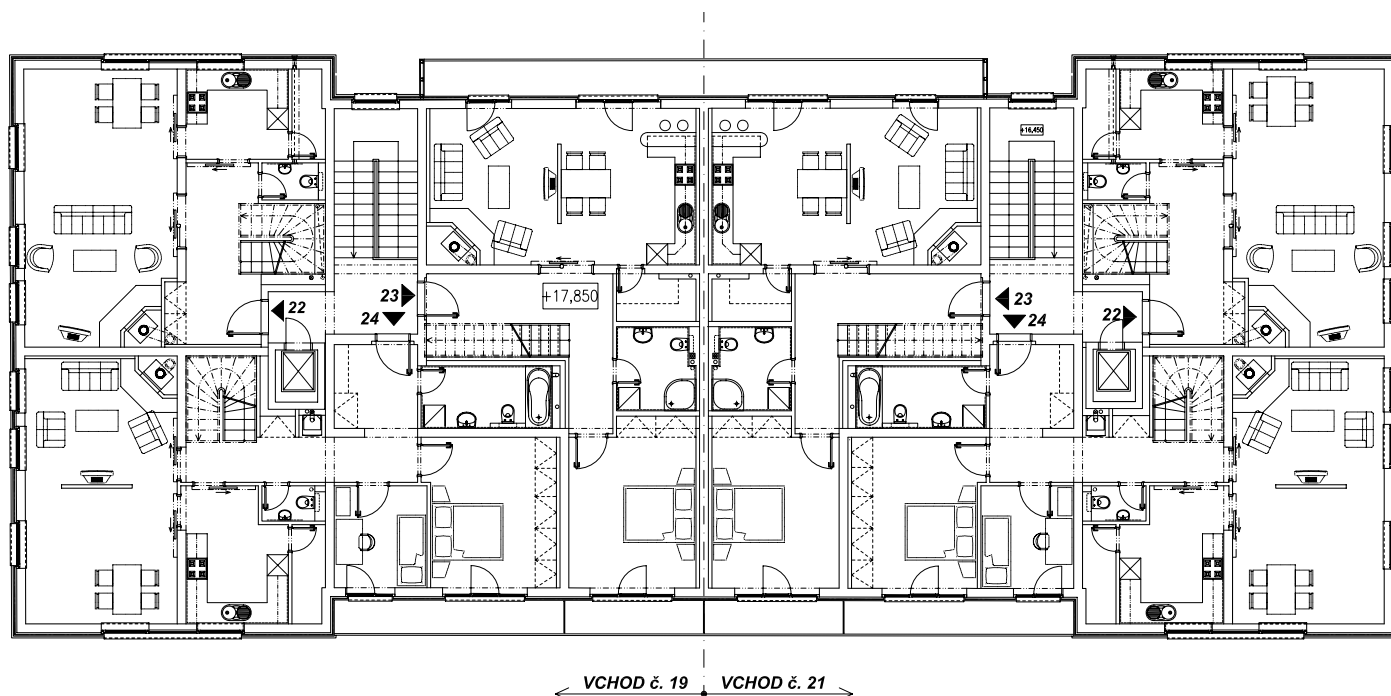
správcom konzultujú už vopred a následne je nevyhnutné, aby sa investor takejto nadstavby so správcom dohodol na postupe realizácie nadstavby.

Na otázku, či sa nadstavbou znížia príspevky do fondu opráv, Imrich Fekete odpovedá, že „realizovanie nadstavby sa robilo práve preto, aby sa mohli realizovať nevyhnuté technické zásahy a opravy do objektu. Navyše sa dá zabezpečiť aj jeho zveladenie a zvýšenie energetickej efektivity.“ Výška príspevkov do fondu opráv je daná

rozhodnutím vlastníkov, ale je predovšetkým určená „životom“, t. j. potrebou zabezpečovať náklady na priebežnú drobnú údržbu a plánovaním si väčších opráv a investičných aktivít na dome v budúcnosti.

Predĺžená životnosť

Právna stránka však ani zďaleka nevyčerpáva tematiku nadstavby. Architektúra predsa súvisí aj s krásou a úžitkom. A tieto kategórie by podľa možnosti mali ovplyv-



ňovať všetkých – aj tých, ktorí s realizáciou nadstavby nesúhlasili.

„Preto by sa k nadstavbe malo pristupovať komplexnejšie, aby sa neriešil len čiastkový problém, akým je napríklad zatekanie striech,“ hovorí autor projektu Ing. arch. Gabriel Brogyányi. „Nadstavba by sa mala stať súčasťou domu a zároveň impulzom na vznik nového domu s pridanou hodnotou v znamení predĺženej životnosti.“

Ťahanie všetkých zúčastnených za jeden povraz priniesol v prípade nadstavby na Páričkovej synergický efekt niekoľkých bonusov. Vzhľadom na rozsah nadstavby sa podarilo pre dom realizovať úplne nový výťah, zateplenie domu, výmenu okien, výmenu spoločnej elektroinštalácie a mnoho ďalších rekonštrukčných prác. Ako udáva investor, dom nadstavbou získal možnosť realizovať rekonštrukčné práce a dodávky za viac ako 6 miliónov korún. Ešte dôležitejším kritériom však bola technológia výstavby, ktorá priamo ovplyvnila dĺžku trvania stavby. Rýchlosť realizácie minimalizovala vlhké procesy, obmedzila hlučnosť a teda aj komfort bývania pôvodných majiteľov. Na Páričkovej sa zvolila kombinovaná konštrukcia ocelového skeletu a murovaných obvodových stien z ľahkých murovacích tvárnic a ocelových stropov so zálievkou. Táto technológia umožnila dokončiť stavbu do jedného roka a pripraviť ju na kolaudáciu, ktorá sa uskutočnila v septembri tohto roku.

TEXT: Ludo Petránky

FOTO: Dano Veselský

