

# PRÁVA , POVINNOSTI A ZODPOVEDNOSŤ ČLENOV RADY SPOLOČENSTVA V SKRATKE

## A.

Podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "BytZ") , § 7c ods. 2, 3, 5 a 6 :

(2) Predseda je štatutárny orgán, ..... Predseda navrhuje **po prerokovaní v rade** zhromaždeniu na schválenie

**a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,**

**b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,**

**c) výšku mesačných úhrad za plnenia,**

**d) výšku mesačných platieb za správu,**

**e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,**

**f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,**

**g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,**

**h) podanie návrhu na exekučné konanie<sup>e,12ab</sup>**

**i) vykonanie dobrovoľnej dražby <sup>12ac</sup> bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15.**

(3) Predsedu odvoláva zhromaždenie. Funkčné obdobie predsedu sa skončí dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome. Ak je predseda odvolaný alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, **do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou**

(5) Rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada

**a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,**

**b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,**

**c) navrhuje odvolanie predsedu,**

**d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.**

(6) Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie rady je tri roky. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva. Rada sa nezriaďuje v domoch, v ktorých je najviac osem bytov a nebytových priestorov; v takom prípade kompetencie rady vykonáva zhromaždenie.

Podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov , § 14a ods. 1 :

(1) **Schôdzu vlastníkov zvoláva** správca alebo **rada** podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo **rada** sú povinní zaradiť hlasovanie o súhlase s inštaláciou nabíjacieho bodu<sup>15aa)</sup> na najbližšiu schôdzu vlastníkov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome písomne oznámi správcovi alebo rade záujem o inštaláciu nabíjacieho bodu; ak sa na schôdzi vlastníkov neprijme rozhodnutie, správca alebo **rada** vyhlásia o tejto veci písomné hlasovanie. **Písomné hlasovanie vyhlasuje** správca alebo **rada** podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo **rada** v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

## B.

SOI.SK , Kompetencie SOI v oblasti kontroly služieb spojených s bývaním. *Dátum: 26. 7. 2017* , <https://www.soi.sk/sk/Novinky-SOI/informacie-pre-verejnost/kompetencie-soi-v-oblasti-kontroly-sluzieb-spojenych-s-byvanim.soi> :

Podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 182/1993 Z. z.) na správu domu sa zriaďuje Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len SVB), alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu uzavrieť zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou – Správcom, ktorý má na túto činnosť živnostenské oprávnenie (správa a údržba bytového fondu), teda je podnikateľom.

Činnosť správcu bytového domu a SVB sa riadi uvedeným zákonom a zmluvou o správe domu resp. zmluvou o spoločenstve.

**Slovenská obchodná inšpekcia (s účinnosťou od 29. 12. 2007) kontroluje len niektoré ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., týkajúce sa dodržiavania povinností správcu domu, a to tie (§ 8, § 8 a) a § 8 b), na ktoré je možné aplikovať zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 250/2007 Z. z.).**

Pre bližšie vysvetlenie, to, čo je porušením ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z., môže byť zároveň porušením ustanovení zákona č. 250/2007 Z. z. . Samotný zákon č. 182/1993 Z. z. SOI nedozoruje. V prípade jeho porušenia, následkom ktorého je poškodenie alebo iná ujma vlastníka, sa môžu vlastníci domáhať svojich práv prostredníctvom príslušných súdov.

SOI vykonáva kontroly u Správcov. **V SVB SOI nie je oprávnená vykonávať kontroly, okrem vyúčtovania tepla a TUV v zmysle § 2 písm. e) zákona č. 657/2004 Z. z., kde SVB je zafinované ako účastník trhu s teplom a vykonáva rozúčtovanie tepla v bytovom dome podľa § 17, § 18 a § 19 zákona č. 657/2004 Z. z, lebo v prípade SVB ide o spravovanie vlastného majetku a nejde o poskytovanie služby spotrebiteľom vo vzťahu podnikateľ – spotrebiteľ.** Z uvedeného dôvodu dodržiavanie povinností SVB, vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov, nie je

predmetom kontroly SOI. Vyúčtovanie služieb spojených s bývaním SOI v SVB nekontroluje;

**vlastníci sa môžu obrátiť na Radu, ktorá je dozorným orgánom spoločenstva (§ 7 c) zákona 182/1993 Z. z.). V prípade nespokojnosti s vybavením reklamácie sa môžu vlastníci obrátiť na príslušný súd.**

### C.

Zákon č. 91/2015 Z.z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb , § 4 ods. 1 , ods. 2 :

(1) Trestný čin podľa § 3 je spáchaný právnickou osobou, ak je spáchaný v jej prospech, v jej mene, v rámci jej činnosti alebo jej prostredníctvom, ak konal

a) štatutárny orgán alebo člen štatutárneho orgánu,

**b) ten, kto vykonáva kontrolnú činnosť alebo dohľad v rámci právnickej osoby, alebo**

c) iná osoba, ktorá je oprávnená zastupovať právnickú osobu alebo za ňu rozhodovať.

(2) Trestný čin podľa § 3 je spáchaný právnickou osobou aj vtedy, ak osoba uvedená v odseku 1 nedostatočným dohľadom alebo kontrolou, ktoré boli jej povinnosťou, hoci z nedbanlivosti umožnila spáchať trestný čin osobou, ktorá konala v rámci oprávnení, ktoré jej boli zverené právnickou osobou.

### D.

Zákon č. 71/1967 Zb Zákon s správnom konaní , § 25 ods. 1 ( analogické aj pre BytZ) :

(1) Písomnosti určené do vlastných rúk adresované orgánom a právnickým osobám sa doručujú ich zamestnancom povereným prijímať písomnosti. **Ak nie je určený zamestnanec na prijímanie písomností, doručí sa písomnosť určená do vlastných rúk tomu, kto je oprávnený za orgán alebo právnickú osobu konať.**

### E.

Slovenská pošta , poštové podmienky (účinnosť od 01. 11. 2024) , bod 13.1 :

13.1. Adresa obsahuje údaje v nasledujúcom poradí: a) označenie adresáta (meno a priezvisko alebo názov organizácie). Ak adresát býva v podnájme alebo je na návšteve, uvádza sa ako druhé tiež meno užívateľa bytu s predložkou „u“, **ak ide o zásielku pre adresáta v organizácii, uvádza sa aj názov organizácie.**

POPRAV 1.11.2025

Ladislav Šaling

*Non in legendo,  
sed in intelligendo leges consistunt.*

*NON-IN-LEGENDO.SPRAVCOVSTVO.SK*

*Zákon nestačí čítať,  
ale treba porozumieť jeho obsahu.*

