Informácie o registrácii

**Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov je právnická osoba založená na správu bytového domu podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Spoločenstvo spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a priľahlý pozemok. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome t. j. dodávku tepla a teplej vody, dodávku vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu ako aj osobitné služby, na ktorých sa dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Prvoradým predpokladom zriadenia spoločenstva je nadobudnutie vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru podľa § 4 zákona o vlastníctve bytov.

***K  zápisu spoločenstva do registra je potrebné Okresnému úradu Bratislava, odboru všeobecnej vnútornej správy predložiť nasledovné dokumenty:***

* ***návrh na zápis spoločenstva do registra*** - návrh je povinný podať vlastník domu do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zmene správy domu; **pravosť podpisu musí byť úradne osvedčená**
* **zápisnicu zo schôdze vlastníkov, alebo z písomného hlasovania ktorú spíše *správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome* *a* *podpíšu ju* *dvaja overovatelia.***

(zápisnica obsahuje údaje o počte všetkých vlastníkov, o počte prítomných vlastníkov, uznášaniaschopnosť, priebeh hlasovania).

* **originál prezenčnej listiny** spracovanej podľa hromadného výpisu z listu vlastníctva, čitateľne uvedené meno a priezvisko vlastníka a jeho podpis alebo hlasovaciu listinu s priloženými splnomocneniami a výsledok písomného hlasovania

**Spoločenstvo sa zriaďuje zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá musí obsahovať:**

* názov spoločenstva
* sídlo spoločenstva (v rozsahu adresa sídla, orientačné číslo; súpisné číslo, ak bolo pridelené; PSČ a názov obce/mesta)
* orgány spoločenstva a ich právomoc
* spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku
* úpravu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
* úpravu majetkových pomerov spoločenstva
* spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

Zmluva o spoločenstve môže odkazovať na vydanie stanov, ktoré upravia vnútornú organizáciu spoločenstva a podrobnejšie upravia niektoré veci obsiahnuté v zmluve o spoločenstve.

* ***doklad o zaplatení správneho poplatku***
* ***údaje zvoleného predsedu potrebné na vyžiadanie výpisu z registra trestov***
* ***pri zmene formy správy******výpoveď zmluvy o výkone správy*** (uvedená výpovedná lehota ukončenia zmluvy o výkone správy)

**Spoločenstvo vzniká**

dňom zápisu do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedeného okresným úradom v sídle kraja príslušným podľa sídla spoločenstva. Register spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov je zverejnený na internetovej stránke príslušných okresných úradov v sídle kraja.

Návrh na zápis do registra pri zriadení spoločenstva ako úplne prvej formy správy v dome je povinný podať vlastník domu do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pri zmene formy správy podáva návrh splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pravosť podpisu oprávnenej osoby na návrhu musí byť úradne osvedčená. K návrhu sa prikladá zmluva o spoločenstve vo 2 vyhotoveniach, doklad o bezúhonnosti štatutárneho orgánu spoločenstva - predsedu, prípadne i stanovy, ak na to zmluva o spoločenstve odkazuje, zápisnica a prezenčná listina zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, úplný výpis z listu vlastníctva a správny poplatok. Pokiaľ pôjde o zmenu formy správy súčasťou návrhu musí byť i výpoveď zmluvy o výkone správy správcovi. Jedno spoločenstvo môže byť založené vlastníkmi bytov a nebytových priestorov viacerých domov (len pre tento prípad zákon uvádza možnosť zrušenia spoločenstva rozdelením).   
  
**Konanie o registrácii**

začína dňom, keď bol správnemu orgánu doručený návrh na zápis do registra, ktorý obsahuje náležitosti ustanovené zákonom. V prípade predloženia neúplného návrhu správny orgán upozorní na nedostatky návrhu v 15 dňovej lehote odo dňa doručenia návrhu. Správny orgán vykoná zápis do registra do 15 dní od začatia konania a v tejto lehote zašle vlastníkovi domu alebo splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov jedno vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, na ktorom vyznačí deň vykonania zápisu do registra.   
  
**Register je verejný zoznam vedený okresným úradom v sídle kraja. Do registra sa zapisuje:**

* názov a sídlo spoločenstva
* identifikačné číslo
* orgány spoločenstva
* meno, priezvisko a adresa pobytu štatutárneho orgánu

Zápisu do registra podlieha i zmena alebo zánik zapisovaných skutočností. Návrh na zápis podáva predseda ako štatutárny orgán spoločenstva do 30 dní odo dňa, keď nastala zmena. Pravosť podpisu predsedu na návrhu musí byť úradne osvedčená. K návrhu sa pripojí uznesenie zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o vykonaní zmeny zmluvy o spoločenstve vrátane výsledkov hlasovania, dodatok k zmluve o spoločenstve v 2 vyhotoveniach a správny poplatok. Na konanie podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní

**Registrácia spoločenstva zo zákona**

**(§ 8a ods.8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov)**

Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.

**Ak do jedného roka nebudú mať** **vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo,** **vzniká spoločenstvo zo zákona**. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 14b ods. 1 písm. g) a **predsedu spoločenstva určí správca.**

***Súčasťou návrhu na zápis do registra je :***

1. **návrh na zápis (zo zákona) do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podáva správca (*dolu podpis správcu - notársky overený*),**
2. **zmluva o spoločenstve** **v dvoch vyhotoveniach**, **ktorú** **podpisuje správca a osoba určená správcom za predsedu, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená,**

***Zmluva o spoločenstve musí obsahovať (§ 7a ods.3 zákona č. 182/1993 Z. z.)***

**Čl.** **1** úvodné ustanovenie

**Čl.** **2** názov a sídlo spoločenstva

**Čl.** **3** orgány spoločenstva a ich právomoc

**Čl.** **4** predseda

**Čl.** **5** zhromaždenie

**Čl.** **6** spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných

nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku

**Čl.** **7** úprava práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

**Čl.** **8** úprava majetkových pomerov spoločenstva

**Čl.** **9** spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby

a opráv

**Čl.** **10** zánik – zrušenie spoločenstva

**Čl.** **11** záverečné ustanovenia

1. **údaje podľa osobitného predpisu** ( *§ 60 ods. 3 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/ 2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení* *neskorších predpisov - katastrálny zákon* ) potrebné na účel overenia vlastníckeho práva k domu, ak ide o návrh na prvý zápis údajov do registra,
2. **údaje zvoleného predsedu potrebné na vyžiadanie výpisu z registra trestov** podľa § 10 ods. 4 písm. a) zákona č. 330/2007 Z. z. o registri trestov a o doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 91/2016 Z. z.,
3. **výpoveď zmluvy o výkone správy,**
4. **informácia pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov o vzniku spoločenstva zo zákona,**
5. **potvrdenie o úhrade správneho poplatku (**zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položka 34 ).

**Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve ( § 6 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. ).**

**Zrušenie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

Pri zrušení spoločenstva vlastníkov bytov a  nebytových priestorov treba postupovať v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon“) podľa ustanovenia (§7d) a  Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov podľa ustanovenia (§68 až §75).

Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra. Jeho zániku predchádza **zrušenie s likvidáciou** alebo bez likvidácie. Likvidácia sa nevyžaduje, ak majetok spoločenstva prechádza na iné spoločenstvo po zlúčení, rozdelení alebo splynutí.

Spoločenstvo sa zrušuje

a/ dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté (pri tejto forme zrušenia spoločenstva musí byť ku dňu jeho zrušenia uzatvorená zmluva o výkone správy),

b/ rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,

c/ vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.

**Zrušenie spoločenstva formou likvidácie**

Na zhromaždení vlastníci bytov a nebytových priestorov ***nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov*** ( ďalej len „nadpolovičnou väčšinou hlasov“) rozhodnú o zmene formy výkonu správy, t. j. o zrušení spoločenstva k určenému dátumu. Následne zvolia ***nadpolovičnou väčšinou hlasov likvidátora***, ktorý vykoná likvidáciu spoločenstva. Ďalej zvolia správcovskú spoločnosť, prípadne správcu, ktorý bude po zániku spoločenstva vykonávať správu domu. Zo zhromaždenia treba spracovať zápisnicu, uznesenie s uvedením hlasovania ku každému bodu samostatne a na prezenčnej listine, napísanej podľa hromadného výpisu z listu vlastníctva, čitateľne uviesť meno vlastníka a jeho podpis.

Spoločenstvo vstupuje do likvidácie dňom svojho zrušenia. Vstup do likvidácie oznámi likvidátor registrovému úradu za účelom vykonania zmeny v registri, že spoločenstvo je v likvidácii.

Po vykonanom zhromaždení Okresnému úradu Bratislava treba doručiť nasledovné dokumenty:

* ***návrh na vstup spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov do likvidácie. Uviesť meno, priezvisko likvidátora a kontaktnú adresu.***
* **zápisnica zo schôdze vlastníkov, alebo z písomného hlasovania ktorú spíše *správca, likvidátor, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome* *a* *podpíšu ju* *dvaja overovatelia.***

***Zápisnica musí obsahovať***:

1. ***termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania***
2. ***odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu***
3. ***znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov***
4. ***iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov***
5. ***otázky písomného hlasovania a jeho výsledky***
6. ***meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a dvoch overovateľov***

* ***Originál prezenčnej listiny*** spracovanej podľa hromadného výpisu z listu vlastníctva, čitateľne uvedené meno vlastníka, číslo bytu alebo nebytového priestoru a jeho podpis alebo hlasovaciu listinu s priloženými splnomocneniami.
* ***zmluva o výkone správy***

**Podľa § 72 zákona č. 513/1991 Z. z. likvidátor robí v mene spoločenstva len úkony smerujúce k likvidácii spoločenstva. Pri výkone pôsobnosti plní záväzky spoločenstva, uplatňuje pohľadávky a prijíma plnenia, zastupuje spoločenstvo pred súdmi a inými orgánmi, uzaviera zmiery a dohody o zmene a zániku práv a záväzkov. Nové zmluvy môže uzatvárať len v súvislosti s ukončením nevybavených záležitostí (vzťahov).**

Fond prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia môže likvidátor použiť len na účely podľa zákona. Ich zostatky likvidátor na základe rozhodnutia zhromaždenia prevedie do 30 dní od zápisu zrušenia spoločenstva v registri spoločenstiev na správcu určeného v rozhodnutí zhromaždenia.

V prípade zistenia predlženia likvidovaného spoločenstva podá likvidátor bez zbytočného odkladu návrh na vyhlásenie konkurzu. Likvidátor oznamuje vstup spoločenstva do likvidácie všetkým známym veriteľom. Zároveň je povinný zverejniť, že spoločenstvo vstúpilo do likvidácie s výzvou, aby veritelia a iné osoby a orgány, ktoré sú tým dotknuté, prihlásili svoje pohľadávky, prípadne iné práva v lehote, ktorá nesmie byť kratšia ako 6 mesiacov. ***Likvidátor zostaví ku dňu vstupu spoločnosti do likvidácie likvidačnú súvahu*** a je povinný zaslať prehľad o imaní spoločenstva každému jej členovi, ktorý o to požiada.

***Ku dňu skončenia likvidácie zostaví likvidátor účtovnú závierku a predloží ju zhromaždeniu vlastníkov spolu s konečnou správou o priebehu likvidácie.*** Likvidátor je oprávnený zvolať zhromaždenie spoločenstva na účel predloženia účtovnej závierky a konečnej správy. O návrhoch predložených likvidátorom sa rozhoduje spôsobom a väčšinou hlasov určenou na prijatie rozhodnutia o zrušení spoločenstva.

Ak sa napriek opakovanej výzve likvidátora ku konečnej správe nevyjadrí určený počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, považuje sa účtovná uzávierka a konečná správa o likvidácii za schválené uplynutím jedného mesiaca odo dňa doručenej opakovanej výzvy likvidátora.

Zo zhromaždenia je potrebné spracovať zápisnicu a prezenčnú listinu.

**Po zhromaždení likvidátor Okresnému úradu Bratislava doručí nasledovné dokumenty:**

* ***návrh na výmaz spoločenstva z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov***
* ***zápisnicu zo schôdze vlastníkov, alebo z písomného hlasovania na ktorom likvidátor*** *informoval vlastníkov o likvidácii, ktorú* spíše *správca, likvidátor, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome* *a* *podpíšu ju* *dvaja overovatelia.*

***Zápisnica musí obsahovať***:

1. ***termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania***
2. ***odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu***
3. ***znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov***
4. ***iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov***
5. ***otázky písomného hlasovania a jeho výsledky***
6. ***meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a dvoch overovateľov***

* ***Originál prezenčnej listiny*** spracovanej podľa hromadného výpisu z listu vlastníctva, čitateľne uvedené meno vlastníka, číslo bytu alebo nebytového priestoru a jeho podpis alebo hlasovaciu listinu s priloženými splnomocneniami.
* ***správu o likvidácii s účtovnou uzávierkou (§ 75 Obchodného zákonníka). Ak spoločenstvo malo pečiatku, je potrebné uviesť ako bola znehodnotená (mala by byť komisionálne zničená))***
* ***správny poplatok***

Po doložení týchto dokladov Okresný úrad Bratislava vykoná výmaz spoločenstva z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a likvidátorovi písomnou formou oznámi k akému dňu bol výmaz z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaný.

**Správne poplatky:**

Podľa **položky 34** sadzobníka správnych poplatkov zákona č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov registrový úrad vyberá správne poplatky