

Zrušenie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Pri zrušení je potrebné postupovať v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len cit. zákon) a Obchodného zákonníka (§ 68 až 75)

Pri zrušení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov je potrebné postupovať v zmysle ust. § 7d zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len cit. zákon) a Obchodného zákonníka.

1. **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.*

2. Spoločenstvo sa zrušuje

a) dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté (prijatie rozhodnutia hlasovaním), *pri tejto forme zrušenia spoločenstva musí byť ku dňu jeho zrušenia uzatvorená zmluva o výkone správy. Zmluvu o výkone správy teda uzatvoria vlastníci bytov a NP v dome ešte pred prijatím rozhodnutia o zrušení spoločenstva, takže na určité krátke obdobie ešte platí zmluva o spoločenstve, ale už je uzavretá aj nová zmluva o výkone správy. Zmluva o výkone správy by však mala obsahovať odkladaciu podmienku v súlade s § 36 Občianskeho zákonníka, podľa ktorej zmluva o výkone správy nadobudne účinnosť až po vstupe spoločenstva do likvidácie!!!*

b) rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva (napr. 2 bytovky do 1),

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

1. Zrušenie spoločenstva s likvidáciou

V mesiaci apríl 2022 prebehli rokovania medzi MV SR a MF SR. Výsledkom rokovania je zverejnenie spoločného stanoviska k predmetnej problematike uverejnenom na internete:

- <https://www.mfsr.sk/sk/ministerstvo/legislative-majetkove-pravo/majetkove-pravo/vlastnictvo-bytov-nebytovych-priestorov/spolocne-stanovisko-mf-sr-mv-sr-k-problematike-zrusenia-spolocenstva-likvidaciou/>

V rámci predmetného stanoviska /bod 3/ vyplýva, že **vstup spoločenstva do likvidácie nie je údaj, ktorý sa zapisuje do registra**. Tento údaj správny orgán podľa § 7 ods. 9 zákona o vlastníctve bytov v registri **iba vyznačí**.

S poukazom na uvedené **nie je úkon vyznačenia vstupu do likvidácie údajom zapisovaným do registra a preto nie je spoplatnený správnym poplatkom**.

Vzhľadom na uvedené **nevyplýva ani povinnosť likvidátora mať overený podpis na návrhu na vstup spoločenstva do likvidácie**. Zo zápisnice o likvidácii spoločenstva však **musí byť jednoznačne uvedené kto bol určený za likvidátora, aby nemohlo dôjsť k záмене osoby určenej za likvidátora**.

Na zhromaždení vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodnú o zmene formy výkonu správy, t. j. o zrušení spoločenstva k určenému dátumu. Následne zvolia nadpolovičnou väčšinou likvidátora, ktorý vykoná likvidáciu spoločenstva. Ďalej zvolia správcovskú spoločnosť, prípadne správcu, ktorý bude po zániku spoločenstva vykonávať správu domu. Zo zhromaždenia je potrebné vypracovať zápisnicu, prezenčnú listinu a uznesenie.

Spoločenstvo vstupuje do likvidácie až okamihom vyznačenia osoby likvidátora do registra podľa § 7 ods. 9 písm. a) cit. zákona. Z hľadiska vstupu spoločenstva do likvidácie nie je dôležité, kedy bolo prijaté rozhodnutie o zrušení spoločenstva. **Registrový úrad (Okresný úrad Žilina) vyznačí vstup spoločenstva do likvidácie až na základe oznámenia o osobe likvidátora s potrebnými údajmi.** Vstup do likvidácie je zmena, ktorá sa **vyznačí v registri** (mení sa názov spoločenstva a štatutárny orgán – likvidátor-ktorým môže byť aj predseda alebo iná osoba, ktorú si určí zhromaždenie). Po dobu likvidácie sa používa pri názve spoločenstva dodatok „v likvidácii“ a za štatutárny orgán sa zapíše likvidátor.

Po vykonanom zhromaždení je potrebné Okresnému úradu Žilina, odboru všeobecnej vnútornej správy, oddelenie správne, štátneho občianstva a matrik doručiť:

- návrh v listinnej forme na zrušenie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na návrhu podpis likvidátora (predsedu alebo inej osoby), uviesť meno a kontaktnú adresu likvidátora (**9_Vzor listu Navrh na zrušenie SVBaNP**),
- zápisnicu (v ktorej musí byť uvedené, že spoločenstvo 1. schvaľuje zrušenie spoločenstva a 2. **určuje/schvaľuje likvidátora (aby nemohlo dôjsť k zámene osoby určenej za likvidátora- teda jeho celé meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu**, kto podá návrh na zápis do registra, kto podpíše zmluvu o výkone správy) – originál,
- prezenčnú listinu – originál,
- uznesenie – originál,
- zmluva o výkone správy s novým správcom (§ 7d ods. 2 cit. zákona),
- údaje potrebné pre výpis z registra trestov likvidátora (ak ním ostane predseda, nie je potrebné).

V súlade s ust. § 72 Obchodného zákonníka č. 513/1991 Zb. v znení neskorších predpisov likvidátor robí v mene spoločenstva len úkony smerujúce k likvidácii spoločenstva.

V zmysle §7d, ods. 5 cit. zákona 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.

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 3 mesiace. **Likvidátor zostaví ku dňu vstupu spoločnosti do likvidácie likvidačnú súvahu a je povinný zaslať prehľad o imaní spoločenstva každému vlastníkovi, ktorý o to požiada, (likvidátor má povinnosť zverejniť v Obchodnom vestníku vstup do likvidácie a nám ako registrovému úradu predloží informáciu o tom).**

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 zapisnicu a prezenčnú listinu.

2. Výmaz spoločenstva z registra SVBaNP

Po zhromaždení likvidátor Okresnému úradu Žilina, odboru všeobecnej vnútornej správy, oddelenie správne, štátneho občianstva a matrik doručí:

- Návrh v listinnej forme na výmaz spoločenstva z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorom musí byť podpis likvidátora úradne osvedčený (10_Vzor listu_Návrh_na_výmaz_SVBaNP),
- Zapisnicu zo zhromaždenia, na ktorom likvidátor informoval vlastníkov o likvidácii,
- prezenčná listina zo zhromaždenia,
- správu o priebehu likvidácie - schválená a mimoriadna účtovná uzávierka - schválená (§ 75 Obchodného zákonníka), (ak spoločenstvo malo pečiatku, je potrebné uviesť, ako bola znehodnotená – mala by byť komisionálne zničená)
- potvrdenie o úhrade správneho poplatku vo výške 16,50 €

- pridržiať sa § 68- § 75k Obchodného zákonníka

3. Po doložení týchto dokladov Okresný úrad Žilina vykoná:

- výmaz spoločenstva z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- likvidátorovi písomnou formou oznámi, k akému dňu bol výmaz z registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vykonaný