**Schôdzovanie vlastníkov počas 3. vlny pandémie**

Téme schôdzí a zhromaždení vlastníkov počas pandémie sme sa venovali niekoľkokrát, či už formou článkov alebo počas našich online seminárov. Takmer od začiatku pandémie koronavírusu spadajú schôdze a zhromaždenia vlastníkov do výnimky, na ktorú sa nevzťahujú klasické opatrenia spojené s organizáciou hromadných podujatí.

V každej novej vyhláške ÚVZ SR, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam hromadných podujatí je už tradične v § 2 ods. 3 písm. d) vždy ustanovená výnimka, že zákazy a príkazy vydané v súvislosti s organizáciou hromadných podujatí sa nevzťahujú na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona, kam spadajú aj schôdze a zhromaždenia vlastníkov **bytov** **a** **nebytových** **priestorov**, ktoré sa konajú na základe **zákona** č. **182**/1993 Z. z. o **vlastníctve** **bytov** **a** **nebytových** **priestorov**.

Schôdze a zhromaždenia vlastníkov sa tak konať môžu nezávisle od režimu COVID automatu v jednotlivých mestách. V každej vyhláške vzťahujúcej sa k opatreniam a obmedzeniam hromadných podujatí je jasne napísané, ktoré opatrenia sa vzťahujú na zasadnutia a schôdze, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona. V princípe sa tieto opatrenia v jednotlivých novo-vydaných vyhláškach nemenia, a teda platí, že je nutné dodržiavať nasledovné opatrenia:

- vstup a pobyt v mieste hromadného podujatia umožniť len s prekrytými hornými dýchacími cestami

- vykonávať častú dezinfekciu priestorov, hlavne dotykových plôch, kľučiek, podláh v interiéri a predmetov,

- hygienické zariadenia musia byť vybavené tekutým mydlom a papierovými utierkami,

- zaistiť pri vstupe do priestorov hromadného podujatia ďávkovače na alkoholovú dezinfekciu rúk a dezinfikovať si ruky, alebo zabezpečiť iný adekvátny spôsob dezinfekcie rúk

- zabezpečiť pri vstupe do priestorov hromadného podujatia oznam o povinnosti, že v prípade vzniku akútneho respiračného ochorenia, je osoba povinná zostať v domácej izolácii,

- zverejniť na viditeľnom mieste oznam s informáciami:

1. ak sa u osoby prejavia príznaky akútneho respiračného ochorenia, je potrebné telefonicky kontaktovať svojho ošetrujúceho lekára a opustiť miesto hromadného podujatia,

2. zákaz podávania rúk, pri účasti na verejnom hromadnom podujatí a pri príchode a odchode z priestorov hromadného podujatia zabezpečiť dodržiavanie rozostupov 2 m medzi osobami; to neplatí pre:

1. osoby žijúce v spoločnej domácnosti,

2. partnerov,

3. osoby vykonávajúce športovú činnosť,

4. umelcov vykonávajúcich umeleckú činnosť,

5. osoby usadené v hľadisku podujatia,

6. osoby školiace voči osobám školeným,

7. iné osoby, ak z účelu hromadného podujatia vyplýva, že tento rozostúp medzi zúčastnenými osobami nie je možné dodržať,

8. ak sú všetky osoby zúčastňujúce sa na hromadnom podujatí v režime OR

- zabezpečiť dostatočné vetranie priestorov,

- organizátor musí byť v každej chvíli schopný preukázať počet osôb aktuálne sa zúčastňujúcich na hromadnom podujatí.

Pri schôdzach a zhromaždeniach vlastníkov teda nie je nutné dodržiavať režim OTP (očkovaní, testovaní, prekonaní) ani OP (očkovaní, prekonaní), pretože vyhláška túto skutočnosť pri hromadných podujatiach, ktoré sa konajú na základe zákona nevyžaduje.

Pre našich členov pravidelne aktualizujeme všetky informácie týkajúce sa výkonu správy v súvise s pandémiou na samostatnej podstránke našej webovej stránky s názvom KORONAVÍRUS.

Aké priestory na schôdzovanie zvoliť?

Do združenia nám chodí množstvo otázok ako v tejto situácií organizovať schôdze, pretože školské zariadenia počas pandémie vo väčšine prípadov neposkytujú svoje priestory na prenájom, a práve tieto priestory boli pre správcov pri organizácií schôdzí kľúčové. Pokiaľ z kapacitných dôvodov nie je možné uskutočniť schôdzu alebo zhromaždenie v spoločných priestoroch bytového domu, alternatívou môžu byť aj priestory miestnych domov kultúry či mestských a obecných úradov alebo iné spoločenské miestnosti vhodné na organizáciu schôdzí, napríklad spoločenské priestory miestnych fár. Uvedomujeme si, že situácia je komplikovaná a priestory nie je jednoduché nájsť či vlastníkov primäť k tomu, aby merali častokrát dlhšiu cestu na schôdzu ako boli doposiaľ zvyknutí, avšak v súčasnej situácií nemáme inú možnosť, iba sa prispôsobiť.

Ak skutočnosti vo vzťahu k pandémií vplývajú na samotnú účasť vlastníkov, tak neostáva nič iné, ako akceptovať to ako objektívny fakt a v prípade potreby rozhodovania o určitej veci, schôdzu zrejme s najväčším predpokladom prijať ako neúspešnú, ale zorganizovanú. Správca či spoločenstvo si tak svoju zákonnú povinnosť splní.

Musí sa schôdza uskutočniť aspoň raz do roka, aby nedošlo k porušovaniu práv vlastníkov?

Aktuálne platí, že realizácia schôdzí nie je zakázaná, takže v prípade jej neorganizovania dochádza k porušeniu § 14a ods. 1 BytZ, v zmysle ktorého ,,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."

Určitou alternatívou môže byť aj písomné a elektronické hlasovanie Schôdzu vlastníkov v zmysle § 14a ods. 1 BytZ NIE JE MOŽNÉ nahradiť písomným hlasovaním. Na vyhlásenie písomného hlasovania z dôvodu nízkej účasti na schôdzi je postačujúci návrh prítomných na takto organizovanej schôdzi. V prípade písomného hlasovania však treba dodržať hygienické opatrenia, aby bola možnosť prenosu nákazy eliminovaná čo najviac. Pri písomnom hlasovaní odporúčame, aby overovatelia mali nasadené rúška/respirátory, gumené rukavice a používali vlastné pero. Je potrebné sa vyvarovať dlhým konverzáciám a čas strávený v prítomnosti hlasujúceho vlastníka obmedziť na čo najkratšiu dobu. Vlastníci, ktorí sa písomného hlasovania zúčastnia by mali tieto opatrenia dodržiavať rovnako striktne.

Na písomné hlasovanie potrebujete univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní

Pre mnohé z bytových domov môže byť písomné hlasovanie novinkou, ktorú doposiaľ nevyužívali. Preto je možné, že tieto bytové domy nemajú schválených univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní, ktorí sú pre písomné hlasovanie kľúčoví a bez ktorých nie je možné písomné hlasovanie uskutočniť. Ako teda postupovať v takomto prípade? Univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní je možné zvoliť výhradne na schôdzi vlastníkov, a preto aj v tejto situácií je potrebné zvolať schôdzu, na ktorej budú môcť byť zvolení. Výhodou je, že pri ich voľbe nie je potrebné žiadne percentuálne kvórum, a preto stačí súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov.

Odporúčame zvoliť aspoň 4-5 overovateľov, aby sa mohli striedať, prípadne ak niektorý z nich nebude k dispozícií, vedia sa vzájomne nahradiť. Univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní môžete efektívne využiť aj po pandémií, vzhľadom na to, že spôsob písomného hlasovania je jednoduchší na získanie potrebného kvóra ako prostredníctvom zhromaždenia alebo schôdze. Okrem uvedeného postupu je následne jedinou možnou alternatívou overenie podpisu hlasujúceho vlastníka na notárskom úrade alebo na matrike. Iba táto situácia nahrádza povinnosť overiť podpis overovateľmi.

Tohtoročnou novinkou, ktorá môže správcom a spoločenstvám uľahčiť neľahkú situáciu ohľadom schôdzovania je elektronické hlasovanie. Tejto téme sme sa rovnako venovali mnohokrát či už v našich odborných článkoch, diskusiách či na seminároch, preto túto tému bližšie rozvádzať v tomto článku nebudeme. Všetky informácie ohľadom možnosti elektronického hlasovania však nájdete na samostatnej podstránke uverejnenej na našom webe ELEKTRONICKÉ HLASOVANIE.

Čo robiť ak v bytovom dome ochorie osoba, ktorá sa v ňom zdržuje?

Pri výskyte pozitívne testovanej osoby v bytovom dome príslušný regionálny úrad verejného zdravotníctva konkrétne usmerní pozitívne testovanú osobu o všetkých náležitostiach a tiež kontaktuje osoby, ktoré prišli do kontaktu s touto osobou.

,,Odbor hygieny životného prostredia ÚVZ SR ďalej odporúča, že v prípade výskytu prípadu ochorenia COVID-19 v bytovom dome sa odporúča vykonávať v spoločných priestoroch obvyklé upratovanie s využitím vody a domácich čistiacich prostriedkov. Plochy a povrchy, ktorých sa osoby častejšie dotýkajú, napr. kľučky, madlá, dotykové plochy zábradlia schodiska, tlačidlá, výťahy a pod. sa po vyčistení neutrálnym čistiacim prostriedkom odporúča dezinfikovať s využitím bežne dostupných dezinfekčných prostriedkov na báze 0,1 % až 0,5 % roztoku chlórnanu sodného.

V prípade, ak by čistený povrch mohol byť takýmto prostriedkami poškodený, odporúča sa využitie 70 % etanolu. Zabezpečenie čistenia spoločných priestorov **bytového** **domu** by malo zabezpečiť spoločenstvo vlastníkov **bytov** a nebytových priestorov, resp. **správca** **bytového** **domu**. Pri súčasnej epidemiologickej situácii je mimoriadne dôležité dbať na dodržiavanie dôkladnej hygieny rúk - časté umývanie mydlom a teplou vodou po dobu aspoň 20 sekúnd, prípadne použitím dezinfekčných prípravkov na ruky na báze min. 60% alkoholu, ak nie je voda a mydlo k dispozícii. Rovnako je dôležité nedotýkať sa tváre neumytými rukami." (Stanovisko pripravil: Odbor hygieny životného prostredia ÚVZ SR)

Umožnenie vstupu tretej osoby do bytu alebo neb. priestoru vlastníka

V zmysle § 11 ods. 3 BytZ ,,je vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do **bytu** alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, **správcovi** a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním."

Pod toto ustanovenie je možné subsumovať situáciu, kedy sa napr. vlastníci rozhodli zákonným spôsobom realizovať výmenu rozvodov a určitý vlastník nemá záujem pustiť do svojho bytu alebo neb. priestoru tretiu osobu zo spoločnosti, ktorá výmenu realizuje. To isté platí ale aj napr. o výkone odpočtov a iných situáciách. Jedinou sankciou v prípade takéhoto konania, je možnosť vymáhania si možnej škody.

Veríme, že vám toto zhrnutie ohľadom pravidiel schôdzovania pomohlo a v prípade, ak naši členovia budú mať akékolVek otázky, sme k dispozícii.