

Zmluva o dielo pri správe bytových domov

Prednášajúci: Mgr. Rudolf Nemeč
JUDr. Marek Valachovič, PhD.
Spoločnosť: VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o.
Kontakt: nemeč@akvap.sk

Predstavenie prednášajúceho:

Mgr. Rudolf Nemeč

Advokátsky koncipient pôsobiaci v advokátskej kancelárii VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o. Vo svojej praxi sa zameriava najmä na sporovú agendu a zmluvné vzťahy so špecializáciou na zmluvu o dielo v obchodnom ako aj občianskom práve. Tri a pol roka pôsobil v renomovanej advokátskej kancelárii a v súčasnosti je uchádzač rigorózneho konania na Právnickej fakulte Trnavskej univerzity v Trnave práve s témou zmluvy o dielo.

JUDr. Marek Valachovič, PhD.: Od roku 2008 je advokátom, aktuálne pôsobiacim v advokátskej kancelárii VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o. Popri výkone advokátskeho povolania prednáša a publikuje na rôzne témy z oblasti občianskeho práva so zameraním na oblasť vecných práv. Je vedúcim autorského kolektívu odborného komentára k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a autorom samostatnej monografie s názvom „Vlastníctvo bytov“. Zároveň je členom Komisie pre rekodifikáciu súkromného práva zriadenej Ministerstvom spravodlivosti SR ako aj členom skúšobného senátu SAK pre advokátske skúšky.



Zmluva o dielo pri správe bytových domov

Zmluva o dielo ako zmluvný typ sa v praxi vyskytuje pomerne často. Ľudia s ňou prichádzajú do styku mnohokrát aj bez toho, aby si túto skutočnosť uvedomili. Od jednoduchých záležitostí bežného života ako oprava mobilného telefónu, či osobného motorového vozidla až po komplexnejšie riešenia akými sú výstavba rodinného domu na kľúč, či dokonca obnova bytového domu. Od závažnosti vykonaného úkonu či opravy potom možno odvodzovať aj potrebu zmluvnej úpravy práv a povinností zmluvných strán. Zmluvu o dielo možno uzavrieť v ústnej alebo aj písomnej forme. Skutočnosť, že zmluvné strany uzavreli zmluvu o dielo v ústnej podobe nespôsobuje jej neplatnosť, avšak vytvára skôr priestor pre špekulácie a snahu pre odchýlenie sa od pôvodne stanoveného cieľa a účelu tejto zmluvy jednou zo zmluvných strán.

V občianskoprávnej a rovnako aj v obchodnoprávnej úprave zmluvy o dielo vstupujú do zmluvného záväzkového vzťahu dva subjekty (zmluvné strany), ktoré sú svojím postavením odlišné. Na jednej strane vystupuje objednávatel diela, ktorý je osobou majúcou záujem na zhotovení diela. Na druhej strane je to zhotoviteľ, ktorého primárnym cieľom je zhotovenie objednávatelom požadovaného diela za dohodnutú odplatu. Pre aplikáciu režimu zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v platnom znení (ďalej aj „**Obchodný zákonník**“) sa vyžaduje, aby obe zmluvné strany boli podnikateľmi, t.j. osobami vykonávajúcimi podnikateľskú činnosť vo vlastnom mene, na vlastnú zodpovednosť a za účelom dosiahnutia zisku. Túto definíciu podnikania upravuje ust. § 2 ods. 1 Obchodného zákonníka.

V občianskoprávnej úprave zmluvy o dielo však minimálne jeden zo subjektov musí byť fyzická osoba – nepodnikateľ, pričom na druhej strane môže vystupovať aj podnikateľský subjekt. Občianskoprávna úprava zmluvy o dielo sa

však najčastejšie vyskytuje v tzv. „spotrebiteľských zmluvných vzťahoch“, regulovaných spotrebiteľskými zmluvami. Tieto zmluvy sú charakteristické tým, že na jednej zmluvnej strane (v prípade zmluvy o dielo na strane objednávateľa) vystupuje fyzická osoba – nepodnikateľ, pričom druhou zmluvnou stranou je zhotoviteľ, ktorý je práve podnikateľským subjektom. Táto skutočnosť vyplýva priamo z ust. § 52 ods. 1 a 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej aj „**Občiansky zákonník**“). Táto regulácia vyplýva z príslušných právnych predpisov Európskej únie týkajúcich sa ochrane spotrebiteľa¹, ktoré zaviedli do právnych poriadkov členských štátov tzv. „zvýšenú ochranu slabšej strany“. Výsledkom implementácie týchto európskych predpisov sú ustanovenia chrániace spotrebiteľa nielen v Občianskom zákonníku, ale aj v ďalších zákonoch².

Z vyššie uvedeného teda vyplýva, že akákoľvek zmluva bez ohľadu na jej právnu formu (vrátane zmluvy o dielo) uzatvorená medzi spotrebiteľom a dodávateľom, t. j. podnikateľským subjektom konajúcim v predmete svojej podnikateľskej činnosti je zmluvou spotrebiteľskou, ak spĺňa vyššie uvedené podmienky. V dôsledku toho sa potom aj na zmluvu o dielo budú aplikovať ustanovenia Občianskeho zákonníka a zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v platnom znení.

V praxi sa nie zriedka stretávame s otázkou, kto uzatvára zmluvu o dielo so zhotoviteľom v bytovom dome? Sú to vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení povereným zástupcom alebo len správca či dokonca obaja zároveň? Tieto pochybnosti vyvoláva na prvý pohľad nie celkom jasná dikcia druhej vety ust. § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej aj „**BytZ**“), podľa ktorej „zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.“

Prvou nejasnosťou, je či sa pod pojmom „zmluva“ rozumie akákoľvek zmluva uzatváraná pri správe bytového domu alebo sú to len určité typy zmlúv, ktoré sa uvádzajú BytZ. Patrí do tejto kategórie aj zmluva o dielo napr. na obstaranie kompletnej obnovy bytového domu alebo len na vykonanie určitej činnosti (napr. povinnej revízie elektroinštalácie, plynoinštalácie, požiarnej bezpečnosti atď.)? Následne je potrebné vysporiadať sa s otázkou ako dostatočne a správne označiť v zmluve o dielo zmluvné strany. V praxi sa totiž často stretávame s nesprávnym označením subjektov tohto záväzkového vzťahu, čo následne spôsobuje viaceré aplikačné problémy v súdnom konaní, s ktorými je potrebné sa náležite vysporiadať. Niekedy totiž môže mať nesprávne označenie účastníkov zmluvy a následne aj žalobcu, či žalovanej strany v súdnom spore až fatálne následky.

Úplne základnou otázkou, ktorú je potrebné zodpovedať je to, či môže správca alebo spoločenstvo prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu platne uzavrieť zmluvu o dielo aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Máme za to, že predseda spoločenstva alebo správca môžu takéto právny úkon uzavrieť aj bez súhlasu vlastníkov, nakoľko zmluva o dielo nie je uvedená medzi zmluvami, ktoré by podliehali schvaľovaciemu procesu v zmysle ust. § 14b ods. 1 až 3 BytZ. Podľa nášho názoru pojem „zmluvy“ použitý v ust. § 14a ods. 7 BytZ je potrebné vykladať len tak, že ide výlučne o zmluvy, ktorých uzavretie podlieha schvaľovaciemu procesu v rámci BytZ. Ide teda o zmluvy výslovne uvedené v ust. § 14b ods. 2 BytZ. Uvedené ustanovenie sa teda nevzťahuje na bežné zmluvy, ktoré správca či predseda spoločenstva uzatvárajú v rámci výkonu správy domu (ust. § 6 BytZ) v mene vlastníkov a na ich účet (ust. § 9 ods. 7 BytZ). Typicky ide o zmluvy o dodávkach médií (tepla, vody, elektrickej energie do spoločných priestorov, poisťna zmluva na dom, zmluvy o pravidelných revíziách a servise spoločných zariadení domu atď.). Tieto zmluvy tiež zaväzujú vlastníkov bez ohľadu na to, či ich podpísala vlastníckmi poverená osoba. Táto osoba ich v praxi spravidla ani nepodpisuje.

Do úvahy tu je potrebné brať aj ust. § 9 ods. 4 BytZ, ktoré správcovi a predsedovi ukladajú povinnosť zabezpečiť určité činnosti aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Práve na zabezpečenie týchto činností ako sú odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, či odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia sa v praxi uzatvárajú zmluvy o dielo. Nejde však len o tieto činnosti a preto je vyžadovanie predchádzajúceho súhlasu vlastníkov na platnosť a účinnosť zmlúv o dielo absolútne neopodstatnená a v rozpore s účelom právnej úpravy. Samozrejme nemožno vylúčiť, že súdy budú interpretovať ust. § 14a ods. 7 BytZ aj odlišne a to tak, že pod pojem „Zmluvy“ je potrebné zahrnúť akúkoľvek zmluvu uzatvorenú v rámci výkonu správy bytového domu, resp. že táto zmluva musí byť podpísaná aj „poverenou osobou“. Aj keď sa domnievame, že takéto výklad by bol v rozpore s účelom právnej úpravy, nemožno takéto výklad vylúčiť. Otázne potom je, aká bude zodpovednosť správcu, či predsedu spoločenstva pri

¹ Ide predovšetkým o smernicu Rady č. 93/13/EHS z 5. apríla 1993 o nekalých podmienkach v spotrebiteľských zmluvách

² Ide napr. o zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v platnom znení, zákon č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch v platnom znení, zákon č. 161/2011 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri poskytovaní niektorých služieb cestovného ruchu v platnom znení, zákon č. 102/2014 Z. z. o ochrane spotrebiteľa pri predaji tovaru alebo poskytovaní služieb na základe zmluvy uzavretej na diaľku alebo zmluvy uzavretej mimo prevádzkových priestorov predávajúceho v platnom znení atď.

výbere dodávateľa a ako bude fungovať správa domu, ak sa v dome nenájde nikto, kto by ako poverená osoba tieto zmluvy uzavrel.

Pokiaľ ide o finančné limity na čerpanie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sú upravené v zmluve o výkone správy, zmluve o spoločenstve, prípadne v stanovách alebo rozhodnutí vlastníkov, tieto limity môžu byť realizáciou zmluvy o dielo prekročené.

Skutočnosť, že zmluvne dohodnutá cena diela prekračuje dohodnutý objem finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý sú správca alebo predseda spoločenstva oprávnení pri výkone správy využiť, nie je podmienkou platnosti takýchto zmlúv. V prípade, ak tieto správcovské subjekty uzavrujú zmluvu o dielo, na základe ktorej je plnené nad dohodnutý finančný rámec prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, resp. bez súhlasu vlastníkov k takémuto čerpaniu podľa ust. § 14b ods. 1 písm. i) BytZ, táto skutočnosť môže zakladať len jeden z predpokladov vzniku zodpovednosti za škodu spôsobenú vlastníkom. Uzavretie zmluvy o dielo však samo o sebe spravidla ešte nespôsobuje vznik škody na majetku poškodeného, pretože z takejto zmluvy ešte nemusí byť plnené, prípadne sa dodatočne ukáže, že práce a výkony, ktoré budú z tejto zmluvy zrealizované boli v danom čase pre vlastníkov najvýhodnejšie.

Prvým subjektom v zmluve o dielo je objednávateľ, t.j. osoba ktorá má záujem si od zhotoviteľa objednať zhotovenie určitej veci. Práve ako objednávateľa diela v praxi zmluvné strany často označujú správcu, ktorý písomnú zmluvu o dielo reálne podpisuje. Nakoľko zmluvu uzatvára zhotoviteľ – podnikateľ so správcou, ktorý je zapísaný v obchodnom alebo živnostenskom registri zmluvné strany v záhlaví zmluvy uvedú, že túto uzatvárajú v zmysle príslušných ustanovení Obchodného zákonníka. Takéto označenie objednávateľa je však nesprávne. Objednáateľom diela, ktorým je obnova bytového domu alebo oprava jeho spoločnej časti či spoločného zariadenia nemôže byť osoba, ktorá nemá vlastnícke právo k nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom obnovy, prípadne nie je na tento úkon splnomocnená od vlastníkov.

V tejto súvislosti je dôležitou novelizácia BytZ vykonaná zákonom č. 283/2018 Z. z., ktorý nadobudol účinnosť 01. 11. 2018, čím došlo k čiastočnej zmene postavenia správcu³. Táto forma zákonného zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome po predmetnej novelizácii nadobudla zmiešaný charakter. Zákonné zastúpenie možno rozdeliť na zastupovanie „všeobecné“ a „osobitné“. Všeobecným zastupovaním je zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcou pri správe bytového domu, ktorá v sebe nezahŕňa zastupovanie pred súdmi a inými orgánmi verejnej moci. Pri všeobecnom zastúpení koná správca pri bežných právnych a iných úkonoch týkajúcich sa správy domu v mene a na účet vlastníkov. Takýmto zastúpením je aj zastupovanie pri rokovaniach o uzavretí zmluvy o dielo zavŕšenými samotným podpisom zmluvy o dielo.

V zmysle ust. § 9 ods. 7 BytZ objednávateľmi diela v zmluve o dielo týkajúcej sa bytového domu budú teda vždy jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastúpení ich aktuálnym správcou. Pri zmene správcu počas zmluvného vzťahu, prípadne zmene formy správy na spoločenstvo vlastníkov sa zmení len subjekt oprávnený zastupovať a realizovať práva vlastníkov v zmysle uzavretej zmluvy o dielo. Zmenou správcu sa teda zmluvná strana v zmluve o dielo nijako nemení, stále ňou zostávajú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu vzhľadom na dikciu ust. § 8a ods. 3 BytZ.⁴

V praxi správcovia často označujú objednávateľa diela ako „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na konkrétnej ulici napr. Astronomická v Bratislave*“. Takéto označenie však nie je právne správne a podľa nášho názoru spôsobuje až neplatnosť samotnej zmluvy pre neurčitú vo vymedzení zmluvnej strany. Označenie zmluvných strán je totiž podstatnou náležitosťou zmluvy o dielo, absencia ktorej spôsobuje jej neplatnosť. Nesprávne označenie spočíva práve v neurčitosti okruhu objednávateľov, nakoľko na predmetnej ulici môže byť omnoho viac bytových domov a aj pri určení súpisného čísla domu nie je z tohto vymedzenia tretej osobe (napr. súdu, stavebnému úradu) z objektívneho hľadiska zrejmé, kto presne je alebo nie je objednávateľom.

Podľa ustálenej súdnej praxe⁵ musí byť označenie zmluvných strán z objektívneho hľadiska jasné a zrozumiteľné, najmä ak na strane objednávateľa diela majú vystupovať fyzické osoby – spotrebitelia v zmysle § 52 ods. 1 Občianскеho zákonníka.

Vzhľadom na vyššie uvedené by teda správne označenie objednávateľov malo byť taxatívnym výpočtom jednotli-

³ K právnomu stavu pred novelou č. 283/2018 Z. z. a rozdielom v zákonnom zastúpení s tým súvisiacim odkazujeme na článok Mareka Valachoviča názvom Zastupovanie vlastníkov pri správe bytového domu. Zlepšovák, č. 4-5, 2018, s. 35-37.

⁴ Podľa ust. § 8a ods. 3 BytZ „*Dňom skončenia správy domu 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 na nového správcu alebo na spoločenstvo.*“

⁵ Napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 119/2011 z 20. 11. 2013 alebo rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 32 Odo 1535/2006 z 24. 06. 2008.

vých vlastníkov bytov a nebytových priestorov konkrétneho domu, ktorého sa predmet zmluvy o dielo týka. Avšak prikláňame sa k názoru, že bude postačovať aj také označenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktoré bude odkazovať na konkrétny výpis z listu vlastníctva vzťahujúci sa k predmetnému bytovému domu. Na tomto liste vlastníctva je obsiahnuté súpisné číslo domu, jeho adresa ako aj mená a priezviska všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich dátumy narodenia a adresy trvalého pobytu zapísané v katastri nehnuteľnosti. Tieto adresy sa síce častokrát nezhodujú so skutočným stavom, nakoľko vlastníci tieto zmeny často opomenú okresným úradom, katastrálnym odborom oznamovať, hoci ide o ich zákonnú povinnosť. Na účely realizácie zmluvy o dielo to však nie je až tak podstatné, pretože všetky práva a povinnosti objednávateľa v praxi realizuje správca alebo štatutárny zástupca spoločenstva, prípadne iný na tento účel poverený zástupca (napr. stavebný dozor). Všetky písomnosti adresované vlastníkom ako objednávateľovi teda zhotoviteľ doručuje na adresu správcu alebo spoločenstva vlastníkov, ktoré by mali tieto informácie ďalej oznámiť jednotlivým vlastníkom z titulu uzavretej zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve.

Správne označenie objednávateľa v zmluve o dielo by preto podľa nášho názoru mala znieť nasledovne: „*Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome situovanom na ul. Astronomickej ul. č. 50 a 52 v Bratislave, zapísanom na liste vlastníctva č. 858, vedeným Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, pre okres: Bratislava III, obec: BA-m.č. Ružinov, k.ú.: Ružinov.*“

Aj pri takomto označení objednávateľa odporúčame k zmluve o dielo ako prílohu pripojiť aj aktuálny výpis z listu vlastníctva ku dňu uzavretia zmluvy, aby bola identifikácia oznamovateľa nepochybná. Hoci je výpis z listu vlastníctva verejnou listinou, ktorá sa dá z katastra nehnuteľností vyžiadať kedykoľvek, okruh vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane objednávateľa sa bude spravidla počas realizácie zmluvy o dielo meniť v dôsledku prevodu a prechodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

Ďalším subjektom uvedeným ihneď za objednávateľom bude správca ako zákonný zástupca vlastníkov v zmysle ust. § 9 ods. 7 BytZ. Z tohto ustanovenia v spojení s ust. § 22 Občianskeho zákonníka potom jednoznačne vyplýva, že všetky úkony, ktoré správca v zmysle zmluvy o dielo vykoná budú úkonmi vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe priameho zastúpenia. Správca sa na zmluve označuje obchodným menom, sídlom, identifikačným číslom, osobou oprávnenou konať v mene správcu (najčastejšie konateľ spoločnosti). Okrem týchto povinných údajov v zmysle ust. § 3a Obchodného zákonníka je každý podnikateľ na svojich objednávkach v písomnej podobe povinný uvádzať aj označenie registra, ktorý podnikateľa zapísal, a číslo zápisu. Táto povinnosť sa však podľa nášho názoru nevzťahuje na správcu, nakoľko tento nevystupuje v zmluvnom vzťahu ako objednávateľ, ale len ako zákonný zástupca objednávateľa. Takúto povinnosť však správca samozrejme má vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako svojim zmluvným partnerom zo zmluvy o výkone správy. V tejto súvislosti poukazujeme aj na zákonnú povinnosť podnikateľov (teda aj správcov) tieto skutočnosti uvádzať aj na svojom webovom sídle v prípade, ako ho majú zriadené (ust. § 3a ods. 3 Obchodného zákonníka).

Okrem vyššie uvedených obligatórných údajov možno uvádzať v zmluve o dielo aj iné doplnkové údaje, ktoré môžu pomôcť napr. vo vzájomnej komunikácii zmluvných strán (napr. telefonický a e-mailový kontakt na osoby oprávnené za zmluvnú stranu riešiť veci zmluvné, technické či ekonomické).

K osobitnému zastupovaniu vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom uvádzame, že pred súdmi a orgánmi verejnej moci konajú správca a spoločenstvo v zmysle ust. § 9 ods. 7 BytZ vo vlastnom mene a na účet vlastníkov. Zákonodarca sa týmto novelou č. 283/2018 Z. z. čiastočne vrátil k právnej úprave, ktorá platila do 30.06.2007 (pred účinnosťou novely BytZ č. 268/2007 Z. z.), dokedy správca generálne vystupoval pri výkone správy (teda aj pred súdom) vo vlastnom mene. Išlo o tzv. nepriame zastúpenie vlastníkov správcom, avšak toto zastúpenie platí od 01. 11. 2018 len v konaniach pred súdmi alebo inými orgánmi verejnej moci. Zákonodarca tým podľa dôvodovej správy reagoval na problémy v aplikačnej praxi, kedy vznikali procesne ťažko riešiteľné situácie, kde stranou sporu bolo niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tento stav podľa zákonodarcu nielenže obmedzuje prístup vlastníkov k spravodlivosti, ale sťažoval aj postup súdu. Práve pluralitu subjektov vystupujúcich na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome bola týmto opatrením eliminovaná, výsledkom čoho by mala byť zvýšená efektívnosť a hospodárnosť týchto súdnych konaní. To znamená, že ak sa bude v súdnom konaní správca alebo spoločenstvo domáhať určitého plnenia vyplývajúceho zo zmluvy o dielo týkajúcej sa správy domu ako žalobca bude vystupovať v spore spoločenstvo alebo správca vo vlastnom mene. Vhodné je však aj v samotnej žalobe poukázať práve na inštitút zákonného zastúpenia podľa ust. § 9 ods. 7 BytZ.