



Kúpa & Bývanie v Nehnutelnostiach so Spoločnými Priestormi

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



KÚPA A BÝVANIE V NEHNUTEĽNOSTIACH SO SPOLOČNÝMI PRIESTORMI

Úvod

Mnoho kupcov zisťuje, že nehnuteľnosti, ktoré by si radi kúpili, sa nachádzajú v budovách výstavieb s priestormi nazývanými ako spoločné priestory a spoločné zariadenia. Tieto sú niekedy požiadavkami stavebného povolenia, ktoré staviteľ získal na vystavanie budovej výstavby. Tento leták vysvetľuje niektoré záležitosti spojené s kúpou nehnuteľnosti (ako samotný dom alebo radová výstavba domov alebo mestský dom v takejto budovej výstavbe). Ak kupujete byt, prosím pozrite si leták The Law Society pod názvom Kúpa a Bývanie v Byte. Ak kupujete byt v budovej výstavbe so spoločnými priestormi, prosím zvážte obidva letáky.

Očividne tu môžu byť prediskutované iba všeobecné záležitosti. Odporúčame vám, aby ste prediskutovali so svojim právnikom všetky aspekty kúpy, zahrň ujúc referencie pre Spravovaciu Spoločnosť, poplatky za služby a iné záležitosti.

Ako sa budové výstavby so spoločnými priestormi odlišujú od iných budových výstavieb?

Kľúčovou rozhodujúcou zložkou nehnuteľnosti v budovej výstavbe so spoločnými priestormi je to, že sa budete deliť o výhody spoločných priestorov, zariadení a služieb s vašimi spoluvlastníkmi. Tieto môžu byť:

- Záhrady a zelené plochy
- Ihriská
- Interné cesty a alebo chodníky

Vy budete mať výhradné právo na váš majetok. K tomuto, keď si kúpite váš majetok, vy spolu s ostatnými vlastníkmi môžete byť zodpovední za udržiavanie, opravu a poistenie spoločných priestorov, zariadení a služieb.

Požiadajte svojho právника o (i) kópiu mapy alebo plánu vašej nehnuteľnosti a budovej výstavby, aby ste mohli presne skontrolovať, čo budete vlastniť iba vy a za čo

budete zodpovedať s ostatnými majiteľmi a (ii) kópiu zmluvy a ostatných relevantných dokumentov v súvislosti s kúpou. Je dobré, aby ste tieto mali k dispozícii pre budúce účely. Váš právnik vám vysvetlí obsah týchto dokumentov.

Ako sú spoločné priestory spravované?

Jednou z možností je, že bude založená Spravovacia Spoločnosť, ktorá bude zodpovedná za údržbu a poistenie spoločných priestorov, zariadení a služieb. Táto Spravovacia Spoločnosť bude vytvorená z vlastníkov, z ktorých každý bude mať rovnaký podiel zo spoločných priestorov, zariadení a služieb a každý bude mať rovnocenné práva voliť. Takéto dohodnutie je najzaužívavejšie, a preto bude aj predmetom záujmu tohto letáka. Iné dohodnutia, ktoré môžu byť uskutočnené, zahŕňajú, že: staviteľ si ponechá právo na spoločné priestory; všetci majitelia sa delia o vlastníctvo spoločných priestorov; súkromná spoločnosť prijíma vlastníctvo a zodpovednosť za údržbu spoločných priestorov; a zavedenie systému dohôd/závazkov a vecných bremien/práv na zabezpečovanie spracovania a údržby spoločných priestorov.

Čo je poplatok za služby?

Poplatok za služby je poplatok, ktorý majitelia platia ako finančný odvod na údržbu, opravu a poistenie spoločných priestorov, zariadení a služieb. Pred odsúhlasením kúpy majetku v takejto výstavbe by ste si mali potvrdiť v súvislosti s poplatkom za služby nasledovné:

- Koľko je poplatok za služby?
- Je platený mesačne/každých šesť mesiacov alebo každý rok?
- Ako je platený? Trvalým príkazom z účtu alebo jednorazovým prevodom alebo šekom?
- Ako je poplatok za služby vypočítaný?
- Je spravovací poplatok doteraz zaplatený?
- Existuje umorovací fond?
- Odpovedá výška poplatku za služby vlastnostiam budovej výstavby?
- Môžem si dovoliť platiť poplatok za služby spolu s inými výdavkami súvisiacimi s nehnuteľnosťou?

Na čo by som si mal dávať pozor pri kúpe nehnuteľnosti v budovej výstavbe so spoločnými priestormi?

Prvoradou vecou je zistenie si ako je zabezpečený systém spravovania budovej výstavby a či funguje efektívne. Váš právnik vám bude vedieť poradiť ohľadne týchto dvoch záležitostí. V prípade, že bola založená Spravovacia Spoločnosť, mali by ste si obstarat':

- kópiu záznamov z posledných sedení
- kópiu akejkoľvek korešpondencie, ktorá súvisí so Spravovacou Spoločnosťou alebo poplatkami za služby
- kópiu posledných prístupných účtovných dokumentov
- detaily všetkých plánovaných budúcich výdavkov, ak vôbec nejaké
- podrobnosti o akomkoľvek „umorovacom fond“
- podrobnosti dohody o poistení za verejnú zodpovednosť
- bol určený spravovací agent? Ak áno, za akých podmienok? a
- všetky ostatné relevantné dokumenty

Pamätajte, že výška poplatku za služby sa môže meniť z roka na rok a v budúcnosti sa môže zvýšiť

Na základe týchto informácií by ste mali byť vy a váš právnik schopní vykonať vhodné prešetrenie, či je budová výstavba v danom čase spravovaná efektívne, ak existuje možnosť, že v blízkej budúcnosti bude požiadavka na značnú investíciu na udržanie spoločných priestorov a či existuje adekvátne provízia na jej pokrytie z umorovacieho fondu.

Čo je „umorovací fond“?

Umorovací fond je termín označujúci proporciu vyzbieraných poplatkov za služby, ktoré sú odložené na pokrytie značných investícií, ktoré môžu byť požadované, aby sa do budúcnosti zabezpečila dlhodobá udržateľnosť budovej výstavby, napríklad výmena elektrickej brány. Tieto sú však viac príznačné pre bytové výstavby. Avšak môžete sa poradiť so svojim právnikom.

Aké sú moje zodpovednosti?

Vašou najväčšou zodpovednosťou je platenie poplatkov za služby načas a vhodným spôsobom.

K plateniu poplatkov za služby sa môžu prídružiť ďalšie zodpovednosti, ktoré závisia na stanovených dohodách o spravovaní.

Ak ste akcionárom v Spravovacej Spoločnosti, máte všeobecnú zodpovednosť, aby ste sa aktívne zúčastňovali práce Spravovacej Spoločnosti. Toto by ste mali robiť prostredníctvom:

- zúčastňovania sa ročných a výnimočných zasadaní
- zapájania sa do diskusií a rozhodnutí súvisiacich so spravovaním budovej výstavby, a
- analyzovanie účtovníctva a spôsobov, ktorými sú minuté peniaze z poplatkov za služby.

Je dôležité, aby ste toto robili za cieľom uistenia sa, že váš domov je vhodne udržiavaný a vaše peniaze sú vhodne použité.

Ponechajte si kópie všetkých dokumentov v súvislosti s nehnuteľnosťou. Môžu vám byť v budúcnosti potrebné a musíte ich byť schopní poskytnúť kupcovi, ak sa rozhodnete svoju nehnuteľnosť predat.

Ako bude spravovanie spoločných priestorov fungovať v praxi pri vytváraní provízie pre Spravovaciu Spoločnosť?

Keď sa poprvý krát nastahujete do vašej nehnuteľnosti, môže nastať situácia, že nie všetky nehnuteľnosti v danej budovej výstavbe budú staviteľom predané a že staviteľ, alebo jeho agenti môžu byť zodpovední za údržbu budovej výstavby. Stav danej situácie si môžete potvrdiť u vášeho právnik.

Ak všetky nehnuteľnosti boli predané, mala by byť založená Spravovacia Spoločnosť

a určení riaditeľa a možno aj tajomníka spoločnosti. Je pravdepodobné, že Spravovacia Spoločnosť určí spravovacieho agenta na vykonávanie každodenného spravovania budovej výstavby. Spravovací agent môže samozrejme vystupovať ako riaditeľ spoločnosti. V tomto prípade spravovací agent bude zabezpečovať čistenie, údržbové práce a v prípade závažnejších prác by mal poskytovať odporúčania Spravovacej Spoločnosti.

Je dôležité, aby si Spravovacia Spoločnosť udržala celkovú kontrolu nad budovou výstavbou a uistovala sa, že spravovací agent si bude svoje povinnosti vykonávať efektívne. Na tomto sa podieľate aj vy a mali by ste zostať súčasťou Spravovacej Spoločnosti a byť schopní vyjadriť svoje znepokojenie ohľadne efektivity spravovacieho agenta adresované riaditeľom a tajomníkovi spoločnosti alebo počas zasadnutí.

Tento leták bol vydaný organizáciou Law Society of Northern Ireland.

Obsahuje iba všeobecné informácie. V prípade špecifických požiadaviek narastajúcich v súvislosti s konkrétnou nehnuteľnosťou vám radíme, aby ste všetko konzultovali so svojim právnikom z dôvodu získania vhodného právneho poradenstva. Organizácia The Law Society of Northern Ireland neakceptuje žiadnu zodpovednosť za čokoľvek alebo za to, čo je akýmkoľvek spôsobom spôsobené akejkoľvek osobe v súvislosti s podniknutím určitých krokov alebo nepodniknutím určitých krokov na základe toho, čo je uvedené v tejto publikácii alebo je z nej vynechané.

THE LAW SOCIETY
OF NORTHERN IRELAND



Buying and living in a property
with common spaces (Czech)



The Law Society of Northern Ireland
Law Society House
96 Victoria Street
BELFAST BT1 3GN
Telephone: 028 9023 1614
www.lawsoc-ni.org

Produced in association with



The Law Society wishes to thank Michal KRAJCIK from
Queen's University Belfast who translated this leaflet.