



Združenie bytového hospodárstva na Slovensku
Rudlovsá č. 53, 974 01 Banská Bystrica

Ministerstvo financií Slovenskej republiky

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ majetkoprávneho odboru

Štefanovičova 5
P.O.BOX 82
817 82 Bratislava

Vaša značka

Naša značka
001-2020

Vyhavuje

Banská Bystrica
24.1.2020

Vec: domový poriadok

Obraciame sa na Vás so žiadosťou o usmernenie k obsahu a záväznosti domových poriadkov v zmysle zákona NR SR č. 476/2019, ktorý nadobudne účinnosť od 1. februára 2020.

Zákon umožňuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov hlasovaním podľa § 14b, odsek 1 rozhodnúť o prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku, pričom § 11, odsek 10 zákona určuje povinnosť dodržiavať takto schválený domový poriadok. Definícia domového poriadku uvedená v § 2, odsek 16 uvádza domový poriadok ako súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov, ale neuvádza, že by domový poriadok mal obsahovať aj prípadné sankcie za jeho nedodržiavanie. Podľa dôvodovej správy k zákonu cieľom tejto úpravy bolo dosiahnuť právnu záväznosť domového poriadku.

Z dôvodu nejasnosti pri aplikácii týchto ustanovení zákona, rôznych medializovaných informácií a často neprimeraných očakávaní a predstáv vlastníkov bytov sa preto obraciame na Vás so žiadosťou o jednoznačné usmernenie k nasledovným otázkam:

- 1/ Je v súlade so zákonom, ak si vlastníci v domovom poriadku dohodnú sankcie v rôznej výške za nedodržiavanie domového poriadku?
- 2/ Môže domový poriadok upravovať aj také oblasti, ktoré sú predmetom Občianskeho zákonníka, iných platných právnych predpisov, alebo všeobecne záväzných nariadení miest a obcí?
- 3/ Ak by domový poriadok obsahoval napríklad odlišné, alebo sprísnené podmienky obsiahnuté v iných predpisoch, bude takáto úprava v domovom poriadku platná a záväzná?
- 4/ Kto je oprávnený kontrolovať dodržiavanie domového poriadku a udeľovať sankcie?
- 5/ Ak by vlastníci prijali rozhodnutie, že správca domu je povinný kontrolovať dodržiavanie domového poriadku, udeľovať a vymáhať sankcie za jeho nedodržiavanie, môže správca požadovať od vlastníkov osobitný poplatok na úhradu nákladov na poskytovanie takejto služby?
- 6/ Je správca povinný zaučtovať prípadné zaplatené sankcie za nedodržiavanie domového poriadku ako príjem do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu?

7/ Povinnosť dodržiavať schválený domový poriadok máme chápať tak, že všetky povinnosti v ňom uvedené a riadne schválené, vrátane prípadných sankcií sú aj právne vymožiteľné bez ohľadu na konkrétny obsah?

8/ Ak spoločenstvo vlastníkov bytov dá zaregistrovať schválený domový poriadok ako neoddeliteľnú súčasť zmluvy o spoločenstve, dosiahne sa registráciou vyššia forma záväznosti a lepšia vymáhateľnosť schválených finančných sankcií?

Za usmernenie Vám vopred ďakujeme.

S úctou

ZDRUŽENIE BYTOVÉHO HOSPODARSTVA
NA SLOVENSKEJ
BUDOVANIE 52
024 01 BANSKÁ BYSTRICA
IČO: 17337909, DIČ: 2020890564

Ing. Anna Krajčiová
výkonná riaditeľka

MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

odbor majetkovoprávny
Štefanovicova 5
817 82 Bratislava 15

MF SR VEREJNÉ

Združenie bytového hospodárstva
na Slovensku
Rudlovská 53
974 01 Banská Bystrica

Vaše číslo/zo dňa
001-2020/24 01 2020

Naše číslo
MF/8432/2020-822-1

Vybavuje/tel.
Mgr. Štepanovská

Bratislava
06.02.2020

Vec

Zákon o vlastníctve bytov

Listom č. 001-2020 zo dňa 24.01.2020, doručeným 28.01.2020, ste sa obrátili na Ministerstvo financií Slovenskej republiky vo veci metodického usmernenia podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“). Na základe Vami uvedených informácií Vám z hľadiska našej vecnej pôsobnosti oznamujeme:

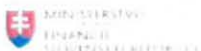
Právna úprava domového poriadku nadobudla účinnosť 1. februára 2020 zákonom č. 476/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Domovým poriadkom sa podľa § 2 ods. 16 zákona o vlastníctve bytov rozumie vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a prifahlého pozemku.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú podľa § 11 ods. 10 zákona o vlastníctve bytov povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckmi podľa § 14b ods. 1 písm. s). Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

V súlade s § 14b ods. 1 písm. s) zákona o vlastníctve bytov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutie o prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Verejné financie = Vaše peniaze



Telefon
+421 - 2 - 5958 3436

E-mail
monika.stepanovska@mfsr.sk

Web stránka
www.financie.gov.sk

MF SR VEREJNE

Ad 1, 4 a 7

Právnym predpokladom vzniku zodpovednosti, ktorej dôsledkom môže byť finančná sankcia, je povinnosť ustanovená zákonom alebo na základe zákona. Sankcia je len následkom naplnenia právnych skutočností, ktoré predpokladá zákon. Zákon o vlastníctve bytov neupravuje zodpovednosť vyplývajúcu z porušenia domového poriadku ani žiadnu sankciu za nedodržovanie prijatého domového poriadku. Z uvedeného dôvodu neexistuje právny titul na udelenie takejto sankcie priamo zo zákona. Sankcia za nedodržovanie domového poriadku upravená len v domovom poriadku nemá oporu v platnej právnej úprave. Zákon o vlastníctve bytov taktiež neustanovuje osobu, ktorá by bola oprávnená kontrolovať dodržiavanie pravidiel domového poriadku, ukladať a vymáhať sankcie a prijívať výnos z prípadnej finančnej sankcie.

Ad 2

Podľa nášho názoru nie je vylúčené, aby domový poriadok obsahoval pravidlá správania sa, na ktorých sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome dohodnú a zároveň sumarizáciu práv a povinností vyplývajúcich z právnych predpisov Slovenskej republiky.

Práva a povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných predpisov platia bez ohľadu na to, či sú alebo nie sú spísané v domovom poriadku.

Ad 3

Podľa § 39 Občianskeho zákonníka neplatný je právny úkon, ktorý svojim obsahom alebo účelom odporuje zákonu alebo ho obchádza alebo sa prieči dobrým mravom.

Domový poriadok musí byť v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, teda nemôže plnú právnu úpravu ignorovať alebo ju pretvárať. Ak by domový poriadok upravoval pravidlá správania sa v rozpore s platnými právnymi predpismi, mohlo by ísť o absolútnu neplatnosť a zároveň o kolíziu s Ústavou Slovenskej republiky (čl. 1 ods. 1 a čl. 2 ods. 3) a Listinou základných práv a slobôd.

Ad 5

Pre správcu zo zákona o vlastníctve bytov nevyplýva vo vzťahu k domovému poriadku iná povinnosť, než je zverejnenie domového poriadku na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome, ak ho vlastníci schválili v súlade so zákonom o vlastníctve bytov.

S ohľadom na zmluvnú autonómiu v občianskoprávných vzťahoch nie je vylúčené, aby si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorili so správcom samostatnú zmluvu, v ktorej si upravia osobitnou formou vzájomne práva a povinnosti. Takáto zmluva by však nebola v režime zákona o vlastníctve bytov.

Ad 6

Finančná sankcia za nedodržovanie domového poriadku upravená v domovom poriadku nemá oporu v platnej právnej úprave, preto ani nemôže byť prijímom fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov.

Ad 8

Domový poriadok, ktorý by bol súčasťou zmluvy o spoločenstve, musí byť prijatý a schválený v rovnakom režime ako zmluva o spoločenstve podľa § 7a ods. 1 zákona o vlastníctve bytov.

MF/SR/VEREJNL

Navrh na zápis do registra spoločenstiev je podľa § 7 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov povinný podať zvolený predseda alebo poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome do 30 dní od schválenia zmluvy o spoločenstve alebo správca pri vzniku spoločenstva zo zákona. Navrh na zápis zmien alebo zániku zapisovaných údajov podľa § 7 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov je povinný podať príslušnému správneému orgánu predseda alebo poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome do 30 dní odo dňa, keď zmena nastala. Pravosť podpisu na návrhu na zápis do registra musí byť úradne osvedčená. Súčasťou návrhu na zápis do registra je zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach alebo jej dodatok v dvoch vyhotoveniach, ak sa týka zmeny alebo zániku údajov zapisovaných do registra.

Do registra spoločenstiev sa podľa § 7 ods. 7 zákona o vlastníctve bytov zapisuje názov a sídlo spoločenstva, identifikačné číslo, orgány spoločenstva, meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu štatutárneho orgánu.

Podľa § 7 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov správny orgán vykoná zápis do registra do 15 dní od začatia konania, alebo ak ide o zmenu formy správy, nasledujúci deň po skončení platnosti zmluvy o výkone správy. Správny orgán do troch dní po zápise do registra zašle spoločenstvu jedno vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, na ktorom vyznačí deň vykonania zápisu do registra.

Z citovaných ustanovení zákona o vlastníctve bytov je zrejmé, že do registra spoločenstiev sa predkladá dodatok zmluvy o spoločenstve len vtedy, ak sa týka zmeny alebo zániku údajov zapisovaných do registra.

V tejto veci zároveň platí naše stanovisko k vyššie uvedenému bodu 1, 4 a 7.

Stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky k problematike domového poriadku bolo zverejnené aj na webovej stránke Ministerstva financií Slovenskej republiky <https://www.mfsr.sk/sk/ministerstvo/legislativa-majetkove-pravo/majetkove-pravo/vlastnictvo-bytov-nebytovych-priestorov/ stanovisko-k-domovemu-poriadku/>

K predmetnej problematike sa vyjadrujeme ako gestor zákona o vlastníctve bytov, pričom ide o nezáväznú právnu stanovisko. Výkladové stanoviská ústredných orgánov štátnej správy k určitému zákonnému ustanoveniu nenahradzujú právny názor vyslovený súdom.

S pozdravom

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ odboru