

# Aké zmeny priniesla novela zákona o vlastníctve bytov? Čo sa mení v súvislosti s domovým poriadkom?

Aktualizované dňa: 06.02.2020 12:59

Stále častejšie sa na Ministerstvo financií SR obracajú majitelia bytov a nebytových priestorov, resp. spoločenstvá vlastníkov bytov, v súvislosti s novelou zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá je platná od začiatku februára 2020. Hlavnou témou je právna úprava domového poriadku. Právnicki MF SR preto pripravili podrobnú informáciu a vysvetlenie, v ktorom sú zároveň zodpovedané najčastejšie otázky k tejto téme. V skratke môžeme povedať, že pre spoločenstvo vlastníkov ani 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. Ak máte ďalšie otázky, alebo sa chcete o tejto téme dozvedieť viac, prečítajte si všetky informácie tu: <https://www.mfsr.sk/sk/ministerstvo/legislativa-majetkove-pravo/majetkove-pravo/vlastnictvo-bytov-nebytovych-priestorov/stanovisko-k-domovemu-poriadku/>

Tlačový odbor  
Ministerstvo financií SR

## Stanovisko k domovému poriadku DOMOVÝ PORIADOK

*Stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky k problematike právnej úpravy domového poriadku v súvislosti s prijatím [zákona 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, ktorý nadobudol účinnosť 1. februára 2020*

Domovým poriadkom sa podľa § 2 ods. 16 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 476/2019 Z.z. (ďalej len „zákon 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 príslušeného 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 rozhodujú o prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z uvedených ustanovení zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že:

1. Domový poriadok, prijatý a schválený v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, predstavuje súhrn pravidiel, ktoré by mali byť dodržiavané osobami, ktoré žijú alebo sa zdržiavajú v dome.

2. Prijatie (schválenie) domového poriadku nie je povinné. Zákon o vlastníctve bytov neupravuje povinnosť prijať domový poriadok. Ak sa však vlastníci rozhodnú, že je vhodné v ich dome spísať zásady správania sa, môžu vypracovať domový poriadok a prijať ho súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Regulácia vzájomných vzťahov v dome prenesená do domového poriadku by mala byť výsledkom konsenzu vlastníkov v dome s prihliadnutím na individuálne potreby daného domu a rešpektovania rovnakého postavenia všetkých vlastníkov. Domový poriadok musí byť tiež v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, teda nemôže platnú právnu úpravu ignorovať alebo ju pretvárať.

3. Domový poriadok má byť v súlade s platnou úpravou zákona o vlastníctve bytov len sumarizáciou pravidiel a zásad správania sa v rámci spolunažívania v dome. Zákon o vlastníctve bytov neopravňuje upravovať v domovom poriadku sankcie za jeho prípadné porušovanie. Právnym predpokladom vzniku zodpovednosti (dôsledkom porušenia ktorej môže byť sankcia) je povinnosť ustanovená zákonom alebo na základe zákona. Za súčasť pravidla správania sa nemožno považovať aj sankciu za porušenie tohto pravidla. Sankcia je len následkom naplnenia právnych skutočností, ktoré predpokladá zákon. Zákonná sankcia môže vzniknúť len ako následok nesplnenia povinností, ktorú ustanovuje zákon, a nie domový poriadok.

V danom prípade zákon o vlastníctve bytov neupravuje zodpovednosť vyplývajúcu z porušenia domového poriadku ani žiadnu sankciu za nedodržiavanie prijatého domového poriadku. Z uvedeného dôvodu neexistuje právny titul na udelenie takejto sankcie priamo zo zákona. Sankcia za nedodržiavanie domového poriadku upravená len v domovom poriadku nemá oporu v platnej právnej úprave. Zákon o vlastníctve bytov taktiež neustanovuje osobu, ktorá by bola oprávnená

a) kontrolovať dodržiavanie pravidiel domového poriadku,

b) ukladať a vymáhať sankcie,

c) prijať výnos z prípadnej finančnej sankcie.

Z týchto dôvodov je uplatňovanie sankcií len na základe domového poriadku problematické a pravdepodobne v rozpore s čl. 1 ods. 1 („Slovenská republika je právny štát“) a čl. 2 ods. 3 („nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá“) Ústavy Slovenskej republiky.

4. Ak sankcie za porušenie povinnosti nevyplývajú priamo zo zákona, môžu byť len dohodnuté v rámci záväzkového vzťahu (zmluvné sankcie). Sankcie zahrnuté do domového poriadku však nespĺňajú kritéria uplatňované na zmluvné sankcie. Ustanovenie § 2 ods. 16 zákona o vlastníctve bytov nedefinuje domový poriadok ako záväzkový vzťah. Keďže domový poriadok nemá povahu záväzkového vzťahu, nemožno ho spájať so záväznosťou, ktorej nenaplnenie by vyvolalo právne účinky. Sankcie upravené v domovom poriadku by pravdepodobne neboli vymáhateľné, keďže by absentoval právny titul na ich vymáhanie.

5. Ak by vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome mali záujem regulovať pravidlá a zásady dodržiavania dobrých mravov v dome ako záväzkový vzťah, v súlade so zmluvnou autonómiou občianskoprávných vzťahov by si mohli, ako zmluvné strany, upraviť vzájomné práva a povinnosti, ako aj zodpovednosť za nesplnenie dohodnutých záväzkov. Ak si vlastníci v dome upravia svoje práva a povinnosti samostatnou (inominátnou) zmluvou, môže byť jej súčasťou aj vyvodenie zodpovednosti za nesplnenie povinnosti (porušenie domového poriadku) napríklad dohodou o zmluvnej pokute. Túto zmluvu by však museli uzatvoriť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, aby bola záväzná pre všetky zmluvné strany. K takejto zmluve by taktiež museli dobrovoľne pristupovať aj noví vlastníci, inak by bolo uplatňovanie sankcií voči tým osobám, ktoré by neboli účastníkmi zmluvy, problematické. Takáto zmluva by mohla mať pre vlastníkov v dome záväzný charakter, nebola by však v režime zákona o vlastníctve bytov.

V tejto súvislosti je potrebné upozorniť aj na to, že nie je zrejmé, ako by sa zmluvná pokuta realizovala

a) voči tretím osobám (osoby bývajúce v spoločnej domácnosti, návštevníci, nájomcovia, osoby užívajúce byt bez právneho dôvodu a pod.), keďže nositeľmi zodpovednosti zo zmluvy by boli len vlastníci (zmluvné strany),

b) v prípade kolízie porušenia domového poriadku s porušením právneho poriadku (porušenie zákona alebo VZN), aby nedošlo k dvojitému postihu za to isté konanie,

c) pri absencii právnej úpravy dokazovania porušenia domového poriadku, keďže neexistuje kontrola dodržiavania domového poriadku ani osoby na túto kontrolu oprávnené.

6. Pre spoločenstvo vlastníkov ani 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.