

## Zákon č. 476/2019 Z. z., ktorým sa mení a doplna zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov - (I. časť)

[Obecné noviny; 05/2020,06/2020; 04/02/2020; s.: 18; Marek PERDÍK ; Zaradenie: RADY ODBORNÍKA]

### RADA ODBORNÍKA

Téma domového poriadku rezonuje v našom združení už niekoľko mesiacov a začali sme sa ňou zaoberať v súvislosti s témou susedských vzťahov a riešeniami susedských konfliktov. Niet **bytového domu**, v ktorom by tento druh problémov neexistoval a chceli sme **správcom** a spoločenstvám podať pomocnú ruku v podobe prednášky, ktorej obsahom je prehľad legislatívy a návrh praktických riešení z uvedenej problematiky. Je to totiž práve inštitút domového poriadku, ktorého podstatou a predmetom je úprava vzťahov medzi vlastníckmi v konkrétnom bytovom dome. Na mnohé situácie myslí legislatíva už dnes, napr. v § 127 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého

„Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozil výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienением a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikať na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok“. V tomto ustanovení sa negatívne vymedzuje rozsah činností, ktoré sa zakazujú, no neurčuje sa, čo je vlastník povinný vykonať a čo má robiť pre zlepšenie tzv. susedských vzťahov. **Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** (ďalej len „BytZ“) obsahuje podobné ustanovenie v § 11 ods. 1, v zmysle ktorého „vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byť a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozil ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv“. Obe ustanovenia sú koncipované všeobecne, čo predstavuje možnosť zahrnutia širokej palety konkrétnych situácií v bytovom dome pod uvedené ustanovenia.

### Možnosti úprav konkrétnych práv a povinností do 1. februára 2020

Na prvý pohľad sa riešenie zdá až príliš jednoduché. V zmysle § 14a ods. 7 BytZ „sú platné rozhodnutia záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“. Uvedená veta platí pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez ohľadu na ich účasť na predmetnej schôdzi či zhromaždení. Ak k tomu ustanoveniu pripojíme § 14b ods. 4 BytZ, podľa ktorého „o veciach, ktoré nie

sú upravené v § 14b ods. 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania". Ak je na takejto schôdzi prijaté pravidlo upravujúce práva a povinnosti vlastníkov v dome, je záväzná pre všetkých. Do účinnosti zákona č. 476/2019 Z. z. teda platí/platilo, že nebolo potrebné na dosiahnutie záväznosti pravidla správania sa dosiahnuť kvórum nadpolovičnej väčšiny všetkých a postačoval súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných. Ak však ide o významný zásah do práv a povinností vlastníkov, je viac než len vhodné určiť (pre dosiahnutie jeho záväznosti) vyššie kvórum. Pre uvedenie príkladu je tomu tak napr. pri rozhodovaní o zmene pomeru rozpočítavania množstva dodaného tepla na vykurovanie podľa pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel na meranie tepla v zmysle § 7 vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla. V zmysle uvedeného ustanovenia sa môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) dohodnúť inak, pričom ale BytZ pre dosiahnutie pozitívneho rozhodnutia neurčuje kvórum a tak je postačujúce kvórum v zmysle § 14a ods. 7 BytZ.

Novinkou je legálna definícia domového poriadku

Napriek tomu, že pojem domového poriadku je všeobecne zaužívaný, nebol v žiadnom právnom predpise definovaný. Od 1. februára 2020 bude § 2 BytZ obohatený o nový odsek 16, v zmysle ktorého „sa domovým poriadkom rozumie vlastníckymi 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". Podľa dôvodovej správy by domový poriadok mohol upravovať napr. pravidlá dodržiavania nočného pokoja, pokoja počas dní pracovného pokoja alebo pracovného voľna, podmienok bezpečného bývania, zásady chovania domácich zvierat v bytoch a nebytových priestoroch v dome alebo užívania balkónov, lodžii a terás.

V tejto súvislosti je potrebné poukázať na nové ustanovenie § 14b ods. 1 písm. s), v zmysle ktorého „vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku". Jednoznačne sa tým určuje minimálna hranica počtu hlasov potrebných na rozhodovanie o domovom poriadku, čo považujeme za správne.

Záväznosť domového poriadku

S domovým poriadkom to bolo ako so zákonným záložným právom. Aj keď bolo v odborných kruhoch jasné a zreteľné, že zákonné záložné právo má prednostné postavenie medzi záložnými právami a aj bez zápisu na liste vlastníctva, bolo komplikovanejšie túto skutočnosť vysvetliť verejnosti. Po nadobudnutí účinnosti zákona č. 63/2019 Z. z. je však jeho legislatívno-technická úprava viac než jasná

a správna. Argumentačne je aktuálne oveľa jednoduchšie dokázať práve prednosť zákonného záložného práva a vymôcť tak nedoplatky vlastníka oveľa efektívnejšie a ľahšie. Domový poriadok je na tom podobne. Aj keď je možné prijať vlastníckimi pravidlo správania sa, je/bolo komplikované domôcť sa jeho dodržiavania a v prípade porušenia udeliť sankciu a vymáhať ju. Legálnym definovaním domového poriadku sa z neho stal jasným spôsobom právny dokument s konkrétnym vymedzením práv a povinností. To, že ide o dokument záväzný, je predmetom úpravy § 11 ods. 10 BytZ, v zmysle ktorého „vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckymi 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“.

Okruh osôb, ktoré zaväzuje domový poriadok je vymedzený v § 11 ods. 10 BytZ, a sú nimi:

- a) vlastníci bytov a nebytových priestorov,
- b) nájomcovia,
- c) osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti,
- d) osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome.

V súlade so zásadou informovanosti a verejnosti je nevyhnutné oboznámiť sa s obsahom domového poriadku. Za tým účelom je správca a spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. Čo je však miestom obvyklým si vlastníci určujú sami. Problémom môže byť plnenie zásady verejnosti a informovanosti vtedy, ak so za takéto miesto určia napr. vlastnú digitálnu nástenu alebo vlastnú internetovú stránku, ku ktorej majú prístup len vlastníci, prípadne nájomcovia. Len ťažko si viem predstaviť, že by sa o obsahu takto zverejneného domového poriadku dozvedeli všetky osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome. Pre účely praxe je preto namieste jeho zverejnenie na verejne viditeľnom mieste v spoločných častiach pri vstupe do bytového domu.

JUDr. Mgr. Marek PERDÍK, predseda ZLSBD