

Dobré bývanie

Piatok 17. mája 2019

mimoriadna komerčná príloha

Pokojný domov? Treba jasné pravidlá

Spolunažívanie v bytovom dome môže byť náročné. Obyvateľov neraz trápia problémy s asociálmi, so susedmi, ktorí robia nadmerný hluk alebo neporiadok, s nedisciplinovanými psičkármi či bezohľadne parkujúcimi vodičmi. Mohol by s takými ťažkosťami pomôcť aj **domový poriadok**?

Vzťahy medzi susedmi v bytovom dome sú často napäté. Situáciu niekedy nevyriešia ani prosby, upozornenia či pravidelné hádky. Ak sa problémoví obyvatelia nevedia slušne správať, ťažko možno očakávať, že budú brať ohľad na domový poriadok. Najmä ak sú jeho pravidlá len ťažko vymožiteľné.

„Problémy so susedom nad nami máme už roky. Nielenže dupe ako slon, neskoro večer si naplno púšťa hudbu či televízor, ale keď mu zabúcham, aby bol tichšie, tak mi ešte odbúcha späť. Okrem toho fajčí v otvorenom okne, pričom popol odklepáva dole, priamo na naše okno. Máme z toho špinavé sklá i parapety, nehovoriac o tom, že sa v lete bojíme otvárať okná, aby nám náhodou nepodpálil záclonu. Žiadne dohovárание ani napomínanie nepomáha, robí nám to naschvál,“ postťažoval sa mladý Bratislavčan.

Podobné skúsenosti majú pritom tisíce ľudí po celom Slovensku. Dôvody ich trápenia bývajú rôzne: susedia, ktorí nerespektujú nočný pokoj, majitelia psov, po ktorých zostávajú výkaly vo výťahoch, asociáli, čo ničia spoločný majetok, ľudia, ktorí vrátajú do panelu alebo si rekonštruujú byt skoro ráno či neskoro večer, prípadne aj v nedeľu, drzé maniere vodičov áut, obyvatelia, ktorí robia neporiadok, pred bytové dvere vykladajú smeti alebo znečisťujú priestory... Všetko sú to bežné a často dlhodobé problémy.

Nevýhodou domových poriadkov je, že viaceré zo spomenutých „nešvárů“ väčšinou vôbec nespo-

mínajú. Aj tak by to však zrejme nepomohlo, lebo narušovateľom pokoja a medziludských vzťahov v bytových domoch na zavedených pravidlách nezáleží.

„Najväčším problémom súčasných domových poriadkov je nevyožiteľnosť práv ohrozených alebo poškodených vlastníkov,“ zhodnotila Nina Sovič, PR manažérka Združenia pre lepšiu správu bytových domov. Jeho cieľom je pomáhať bytovým družstvám, podnikom, správcom, spoločenstvám vlastníkov bytov či samotným majiteľom bytov s kvalitnou a bezproblémovou správou. Jednou z ciest je i zlepšenie domových poriadkov.

Podľa právničky a mediátorky združenia Silvie Valichnáčovej základným problémom vymožitelnosti práv vlastníkov je nedostatočná legislatíva. Právna úprava susedských vzťahov je v nej totiž spomenutá len okrajovo a značne všeobecne. „Venujú sa jej iba dve ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov,“ spresnila.

Prvým je paragraf 127 odsek 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého sa vlastník vecí musí zdržať všetkého, čím by „nad mieru primeranú pomerom“ obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozil výkon jeho práv. Vlastník predovšetkým nesmie neprimerane obťažovať susedov „emisiami alebo imisiami akéhokoľvek druhu“.

Pokračovanie - s. 16

Prílohu Dobré bývanie pripravil
Radovan Krčmárík



ILUSTRACNE FOTO: SHUTTERSTOCK



ILUSTRÁČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK (2)

Pokojný domov? Jasné pravidlá

Dokončenie - s. 15

Druhým ustanovením je § 11 ods. 1 Bytového zákona, ktorý vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru ukladá povinnosť konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s touto nehnuteľnosťou nerušil a neohrozil ostatných vo výkone ich vlastných, spoluvlastníckych a spolužívacích práv.

Ako odborníčka pripomenula, ďalším problémom je otázka vymožiteľnosti konkrétnych práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sú prevažne súčasťou domového poriadku, prípadne iného interného dokumentu konkrétneho domu. Otázny je tiež výklad pojmu „nad mieru primeranú pomerom“.

V tomto smere by podľa Valichnáčovej určite pomohlo, keby bol domový poriadok lepšie nastavený. Z právneho hľadiska je totiž potrebné zohľadniť, či si vlastníci jeho jednotlivé ustanovenia vo svojom bytovom dome riadne odsúhlasili, alebo ide len o akési usmernenie pre vlastníkov, s ktorým ich síce správca alebo iná oprávnená osoba oboznámila, ale nikdy sa o ňom nehlasovalo.

„V druhom prípade je vymožiteľnosť jednotlivých práv a povinností naozaj problém, lebo taký domový poriadok má iba odporúčací charakter - napríklad ako etický kódex, ktorý nie je právne vymožiteľný,“ upozornila odborníčka.

Ako však dodala, ak vlastníci porušia povinnosti, ktoré sa uvádzajú v domovom poriadku, možno ich za to sankcionovať priamo podľa týchto ustanovení. „Netreba však zabúdať, že každé také ustanovenie musí prejsť aj osobitným procesom hlasovania podľa pravidiel v zmysle príslušných ustanovení Bytového zákona, a to z dôvodu, aby sa zabezpečila jeho reálna vymožiteľnosť v budúcnosti,“ zdôraznila.

Áké nástroje môžu vlastne obyvatelia bytového domu využiť, aby u nich zavládol pokoj a poriadok? Podľa právničky možno veľa problémov medzi vlastníckymi vyriešiť už jednoduchým rozhovorom medzi štyrmi očami - za predpokladu, že obidve strany pristúpia k istým kompromisom, alebo aj diskusiou viacerých vlastníkov, napríklad na domovej schôdzi, respektíve v rámci zhromaždenia.

„Ďalšou možnosťou je odsúhlasenie sankcií za jednotlivé porušenie povinností v domovom poriadku. V rámci prípadov, ktoré vyžadujú individuálny prístup, odporúčame využiť služby mediátora, keďže z finančného, ako aj časového hľadiska ide o podstatne menej náročný proces, akým je napríklad súdne konanie. V určitých situáciách je tiež možné využiť svojpomoc alebo sa obrátiť na obec, ktorá je oprávnená rušivý zásah predbežne zakázať alebo uložiť, aby sa obnovil predošlý stav,“ vymenovala možnosti Valichnáčová.

„Združenie pracuje na takom vzore domového poriadku, ktorý bude odrážať reálne potreby vlastníkov bytov a nebytových priestorov a riešiť najfrekvencovanejšie problémy v bytových domoch.“

Silvia Valichnáčová

právnička Združenia pre lepšiu správu bytových domov

Netreba zabúdať ani na to, že viaceré protiprávne veci v dome priamo rieši aj legislatíva. Ak je napríklad niekto z obyvateľov v noci príliš hlučný, možno využiť rušenie nočného pokoja v zákone o priestupkoch. V takých prípadoch sa dá preto obrátiť i na políciu.

Občas sa však vyskytnú aj situácie, keď je počínanie jedného z obyvateľov bytového domu takým výrazným zásahom do užívacieho práva ostatných vlastníkov, že už od nich nie je možné požadovať, aby to ďalej tolerovali. Ide najmä o ohrozenie bezpečnosti, sústavné narušenie dobrých mravov či hrubé poškodzovanie spoločných častí a zariadení domu.

Ak mimosúdne snahy o vyriešenie takého stavu v bytovom dome zlyhajú, k dispozícii je radikálne riešenie, o ktorom však veľa ľudí vôbec nevie.

„Spoločenstvo, ale aj ktorýkoľvek vlastník má vtedy možnosť podať príslušnému súdu návrh na nariadenie predaja bytu v súlade s ustanovením paragrafu 11 odsek 5 Bytového zákona. Taký návrh je pritom oveľa efektívnejší ako „typická“ žaloba na plnenie, respektíve zdržanie sa protiprávneho konania, keďže rozsudky vynesené v takých konaniach sú prakticky nevymožiteľné,“ porovnala Valichnáčová.

Ako doplnila, možnosť, aby sa vlastníci obrátili na súd s návrhom na predaj bytu problémového suseda, je vlastne akási poistka v Bytovom zákone. Využiť by sa mohla napríklad v prípade, keď v bytovom dome býva nejaký asociál, ktorý má doma veľký neporiadok, znečisťuje spoločné priestory a z jeho bytu sa šíria plošnice. Tým obmedzuje užívanie ostatným vlastníkom bytov, takže majú právo voči nemu zakročiť. Ak to spravia, postupuje sa podobne ako pri dražbe.

K takému riešeniu sa niekoľkokrát pristúpilo i v praxi. Ako príklad Valichnáčová uviedla prípad, ktorým sa zaoberal Okresný súd v Prievidzi. Keď jednému obyvateľovi bytového domu hrozilo, že mu byt predajú v dražbe, snažil sa systém prekabátiť. Vyhlásil, že si byt predá sám, no v skutočnosti ho iba previedol na matku, takže

mu vlastne zostal a ďalej v ňom býval. Súd preto nakoniec nariadil dražbu a byt predal.

Odborníci v Združení pre lepšiu správu bytových domov si uvedomujú, že tieto témy sa dotýkajú veľkého množstva ľudí, a preto sa rozhodli problémy vymožiteľnosti domového poriadku preskúmať a navrhnúť možné riešenie.

„Združenie aktuálne pracuje na takom vzore domového poriadku, ktorý bude odrážať reálne potreby vlastníkov bytov a nebytových priestorov a riešiť najfrekvencovanejšie problémy v bytových domoch. Z uvedeného dôvodu sme do jeho tvorby zapojili širokú verejnosť, ktorá má možnosť telefonovať nám na bezplatnú infolinku, respektíve zasielať svoje podnety na e-mailovú adresu zriadenú na tento účel,“ priblížila Valichnáčová.

Vzorový domový poriadok by mal byť pripravený v septembri. Očakávaním, ktoré by mal naplniť, je výrazné zlepšenie kvality užívania nehnuteľností v bytových domoch zo strany vlastníkov prostredníctvom konkrétne formulovaných práv a povinností za možnosti uplatnenia sankcií v prípade ich porušenia.

„Cieľom je určiť pravidlá tak, aby boli aplikovateľné v každom bytovom dome a tým spôsobom, aby boli sankcie plynúce z porušenia takéhoto domového poriadku aj právne vymožiteľné,“ potvrdila PR manažérka združenia Nina Sovič.

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ