

Jana Zajacová¹

PŘÁVNE VZŤAHY PRI VLASTNÍCTVE BYTOV

LEGAL RELATIONS BY FLATS OWNERSHIP

Abstract

Ownership rights to flats in residential provides to owners possibility to dispatch with flat based on the own will. With flat ownership acquire owner specific rights, but also assume liability. Legal skeleton flat ownership and additional area according to article no. 182/1993 about flat ownerships and additional areas ownership in valid version. This code modify style and conitions of acquirement flats ownership and additional space ownership in residential object, their relative relations and rights to parcel. This grant go into laws and liability flats owners, but also shows factors and problems which affect living quality in residential objects. This article is an outcome from research project VEGA number 1/3781/06 „European Dimension of Housing Policy and Housing Section Development in Slovakia“.

Abstrakt

Vlastnícke právo k bytu v bytovom dome poskytuje vlastníčkovi možnosti disponovať s bytom na základe jeho vlastnej vôle. S vlastníctvom bytu nadobúda vlastník určité práva, ale zároveň spolu s dispozičnými právami preberá na seba množstvo povinností. Právny rámec vlastníctva bytov a nebytových priestorov predstavuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku. Príspevok sa zaoberá jednak právami a povinnosťami vlastníkov bytov, ale zároveň poukazuje aj na faktory a problémy, ktoré ovplyvňujú kvalitu bývania v bytových domoch.

Príspevok je súčasťou riešenia projektu VEGA č. 1/3781/06 „Európsky rozmer bytovej politiky a rozvoja bytového sektoru na Slovensku“.

Key words

Flat, Residential house, Flats ownership, Flats administration

Klíčové slová

Byt, bytový dom, vlastníctvo bytu, správa bytov

¹ Jana Zajacová, JUDr., Katedra humanitných vied, Stavebná fakulta STU Bratislava, Radlinského 11, 813 68 Bratislava, e-mail janka.zajacova@stuba.sk

Úvod

Oblasť bývania a bytová politika je stále aktuálna a popri frekventovanej oblasti zdravotníctva, školstva a vzdelávania, ako aj dôchodkového zabezpečenia patrí stále k najsledovanejším oblastiam spoločenského života. Je to pochopiteľné, pretože problém bývania sa týka značnej časti obyvateľstva.

V minulosti na Slovensku bola problematika užívania bytov riešená v prevažnej miere prostredníctvom nájomného bývania na základe právnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku. Situácia sa výrazne zmenila po prijatí zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, ktorým sa otvorila možnosť získania bytov v bytových domoch do vlastníctva, pričom prednostné právo na nadobudnutie bytov do vlastníctva mali nájomcovia týchto bytov. Na jednej strane sa tým rozšírili dispozičné práva užívateľov bytov, pretože ako vlastníci bytov majú omnoho viac možností nakladať so svojimi bytmi na základe svojho vlastného rozhodovania, na druhej strane však štát preniesol na vlastníkov týchto bytov povinnosti a bremeno zodpovednosti za udržiavanie bytového fondu, ktorý previedol na vlastníkov vo veľmi zanedbanom stave.

V každom prípade však vlastnícke bývanie prinieslo so sebou určite aj väčšie perspektívy a možnosti uplatňovania vlastných požiadaviek a predstáv pri výbere bytu ako nájomné bývanie, kde nájomca bol v pozícii prijímateľa prideleného bytu za podmienok, ktoré stanovil v nájomnej zmluve prenajímateľ.

1. Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v bytových domoch

Ak má niekto dostatok finančných prostriedkov, môže sa rozhodnúť vyriešiť svoju bytovú otázku tým, že nadobudne do svojho vlastníctva byt v bytovom dome. Pritom závisí od samotného budúceho vlastníka, či si bude vyberať byt do vlastníctva v starších bytových domoch, alebo sa rozhodne pre kúpu úplne nového bytu v novostavbách bytových domov. Z tejto skutočnosti vyplývajú pre budúceho vlastníka bytu ako aj osoby, ktoré budú byt v bytovom dome spolu s ním spoločne užívať, viaceré práva, ale aj povinnosti.

Právny rámec vlastníctva bytov a nebytových priestorov predstavuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Aby pri nadobúdaní bytu a nebytového priestoru v bytovom dome nedochádzalo k vážnym chybám, ktoré by mohli viesť k problémom pri rozhodovaní o vklade vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností príslušnou správou katastra, je potrebné vedieť základné informácie jednak o právnych úkonoch potrebných na platné nadobudnutie vlastníctva, ako aj mať základné poznatky o právach a povinnostiach, ktoré sú s týmto vlastníctvom nerozlučne spojené.

1.1 Základné pojmy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Bytový dom – rozumie sa ním budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých

vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.²

Bytom sa rozumie „miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky“³.

Príslušenstvo bytu – sú „vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali“⁴. Patria sem napríklad predsieň, komory, šatníky a iné priestory (napríklad pivnice). Zloženie a rozsah príslušenstva pre jednotlivé byty môže byť rozdielne. Za príslušenstvo bytu sa nepovažuje napríklad garáž, aj keď je súčasťou domu a bola pridelená na užívanie spolu s bytom. Garáž sa považuje vždy za nebytový priestor, a preto ju nie je možné previesť súčasne s bytom, ale je predmetom samostatného prevodu.

Nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako bývanie. Nebytovým priestorom však nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

Spoločné časti domu – rozumejú sa nimi časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločné zariadenia domu – sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Patria sem najmä výt'ahy, pracovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Príslušenstvo domu – je určené na spoločné užívanie a slúži na užívanie výlučne tomuto domu a nie je stavebnou súčasťou domu – oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

1.2 Nadobúdanie vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

V prípade, že sa fyzická alebo právnická osoba rozhodne nadobudnúť vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, je dobré vedieť, že je to možné uskutočniť viacerými spôsobmi, pričom tieto sú upravené v osobitnom zákone, ktorým je už spomínaný zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Okrem tohto zákona sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov vzťahujú aj ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ustanovenia osobitných predpisov, ako napr. zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákon č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vypořádání majetkových nárokov v družstvách v platnom znení.

² § 2 ods.2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

³ § 2 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

⁴ § 121 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení

Pri riešení otázky výberu bytu, v ktorom chce budúci majiteľ bývať a nadobudnúť ho do svojho vlastníctva, prichádza do úvahy viacero alternatív. Vlastníctvo bytu je možné nadobudnúť od vlastníka bytového domu, alebo priamo od vlastníka bytu v bytovom dome. Avšak reálna je aj možnosť kúpy nového bytu v rozostavanej stavbe alebo v bytovom dome, ktorého výstavba sa ešte len chystá (tzv. kúpa na „zelenej lúke“). Pri kúpe bytu v novostavbe by mal byť budúci vlastník bytu obozretný a venovať zvýšenú pozornosť obchodným podmienkam zmluvy, prípadne zmlúv, na základe ktorých má získať vlastníctvo nového bytu. V tomto prípade by bolo pre budúceho vlastníka najvýhodnejšie a z právneho hľadiska aj najbezpečnejšie, keby zaplatil za hotový byt až po jeho dokončení a kolaudácii. Uvedené riešenie je s prihliadnutím na situáciu na realitnom trhu a vzhľadom na veľký záujem o nové byty dosť nereálne a takýto postup stavebných firiem a investorov v praxi je veľmi výnimočný a zriedkavý.

Ak chce záujemca získať byt do vlastníctva v novom bytovom dome, musí si ho s veľkým časovým predstihom rezervovať, prípadne uzavrieť zmluvu o dielo alebo zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, predmetom ktorej bude nový byt. V takom prípade je dôležité v uvedených zmluvách dohodnúť platobné podmienky tak, aby v štádiu rozostavanosti zaplatil budúci vlastník iba menšiu časť ceny bytu. V praxi sa však vo väčšine prípadov musí budúci vlastník zaviazat' k tomu, že bude cenu bytu vyplácať postupne, podľa splátkového kalendára dohodnutého v zmluve, pričom väčšinu ceny bytu zaplatí už počas výstavby a po kolaudácii doplatí už len 10-20% z celkovej ceny bytu. Pri takto dohodnutých platobných podmienkach je veľmi pravdepodobné, že peniaze získané zo splátok budúcich vlastníkov bytov požíva stavebná firma ako investor na výstavbu bytového domu. V tejto situácii je budúci vlastník vystavený riziku, že v prípade, ak stavebná firma, resp. investor nedokáže od budúcich vlastníkov vyzbierať dostatočné množstvo peňazí, nebude môcť pokračovať vo výstavbe (napríklad vtedy, ak predaj bytov neprebieha v takom rozsahu a časovom harmonograme, ako si investor naplánoval a rozkalkuloval pre potreby plynulej výstavby).

Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru je možné podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nadobudnúť nasledujúcimi spôsobmi:

a) na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Túto zmluvu uzatvára nadobúdateľ vlastníctva s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu alebo s vlastníkom bytu, prípadne nebytového priestoru.

Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru musí okrem všeobecných náležitostí obsahovaných v § 34 a nasl. a § 43 a nasl., ako aj v § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení obsahovať ešte osobitné náležitosti ustanovené v § 5 ods. 1 písm. a) až h) zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, a to najmä:

- presné označenie zmluvných strán (predávajúceho a kupujúceho; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje),
- popis bytu a jeho príslušenstva, vymedzenie polohy bytu v dome označením čísla bytu, čísla vchodu, určenie podlahovej plochy a vybavenia bytu,
- vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku,
- určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadne určenie, ktoré časti domu, príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov,
- úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku a vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku,

- zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
- dohodu o cene,
- vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupí k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- úprava práv k účelovým objektom civilnej ochrany obyvateľstva, ak sa takéto objekty v bytovom dome nachádzajú.

Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru je vyhlásenie správcu, alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky údržby a opráv.

Okrem uvedených náležitostí si zmluvné strany môžu dohodnúť aj ďalšie podmienky, ktoré presnejšie a podrobnejšie upravujú ich práva a povinnosti (napríklad spôsob a čas splatenia ceny za byt alebo nebytový priestor, termín odovzdania bytu nadobúdateľovi, sankcie za nedodržanie dohodnutých zmluvných povinností, možnosti a dôvody odstúpenia od zmluvy a pod.).

Vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, ako aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, sa nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností podľa zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov (katastrálny zákon).

b) Na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu. Písomná zmluva o vymedzení vzájomných práv a povinností stavebníkov pri výstavbe domu obsahuje popri všeobecných náležitostiach aj ďalšie náležitosti uvedené v § 22 ods. 1 písm. a) až f) už spomínaného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom tieto ustanovenia neobsahujú taxatívny výpočet. Ide najmä o nasledujúce náležitosti:

- určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v dome,
- vymedzenie a výpočet spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva a prípadne aj určenia, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu alebo pozemok budú užívať iba niektorí vlastníci,
- vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoločných nebytových priestoroch, na príslušenstve a pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
- úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru,
- určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov. Ak vstavbou alebo nadstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, zmluva musí okrem uvedených náležitostí obsahovať presné vymedzenie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov, v ktorých sa bude uskutočňovať vstavba alebo nadstavba. Aj na účinnosť tejto zmluvy a jej zmien je potrebný jej zápis do katastra nehnuteľností.

c) Dedením podľa ustanovení § 460 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení. Týmto spôsobom je možné nadobudnúť byt alebo nebytový priestor v bytovom dome do vlastníctva iba v tom prípade, ak poručiteľ bol vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru. Dedičstvo sa nadobúda smrťou poručiteľa. Osvedčenie o dedičstve a uznesenie o dedičstve sú podkladom

pre zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Vlastníctvo bytu sa nie je možné nadobudnúť dedením, ak porúčiteľ bol len nájomcom družstevného bytu alebo nájomcom bytu vo vlastníctve štátu, obce, obchodnej spoločnosti a pod.

d) Rozhodnutím štátneho orgánu, (napríklad na základe rozhodnutia súdu), a to dňom určeným v tomto rozhodnutí. V prípade, že v rozhodnutí nie je konkrétny deň určený, tak dňom nadobudnutia právoplatnosti uvedeného rozhodnutia.

Vlastnícke právo je možné nadobudnúť aj ďalšími spôsobmi, upravenými v Občianskom zákonníku, ako napríklad na základe darovacej zmluvy, zámennej zmluvy, dohody o vyporiadní bezpodielového spoluvlastníctva na čas po rozvode manželstva.

Pri popísaných spôsoboch nadobudnutia vlastníckeho práva sa spolu s vlastníctvom bytu v bytovom dome nadobúda vždy aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve a spravidla aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený a v niektorých prípadoch aj spoluvlastnícky podiel na príľahlom pozemku.

Zároveň treba upozorniť na dôležitú skutočnosť, že na zmluvné nadobudnutie vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome podľa súčasnej právnej úpravy sa vyžaduje splnenie dvoch predpokladov. Jedným z nich je uzavretie zmluvy v písomnej forme so všetkými predpísanými náležitosťami, pričom prejavy účastníkov zmluvy musia byť na tej istej listine. Platná zmluva o prevode vlastníctva bytu či nebytového priestoru však sama osebe ešte nemá za následok nadobudnutie, resp. prevod vlastníckeho práva. Musí k nej pristúpiť ďalšia právna skutočnosť, a to vklad do katastra nehnuteľností, ktorý má konštitutívne účinky. Až vkladom do katastra nehnuteľností sa nadobúda vlastníctvo bytu a nebytového priestoru (resp. všetkých nehnuteľností) a zmluva sa stáva účinnou.

2. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome nadobúda vlastník určité práva, ale zároveň spolu s dispozičnými právami, ktoré sa k bytu viažu, preberá na seba aj nemalé množstvo povinností.

Jedným zo základných práv vlastníka je právo nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa svojho vlastného uváženia a rozhodnutia. Toto právo však nie je neobmedzené. Na jednej strane si vlastník bytu môže robiť s bytom „čo chce“, ale iba do tej miery, pokiaľ uplatňovaním a výkonom svojho vlastníckeho práva nezasahuje do práv ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Vlastník bytu je oprávnený previesť svoj byt a práva s tým spojené na inú fyzickú alebo právnickú osobu, pričom nepotrebuje na tento prevod žiaden súhlas ani povolenie. Uvedené platí v tom prípade, že vlastník má svoj byt vo výlučnom vlastníctve a na byte neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne obmedzenia zriadené v prospech tretích osôb (napríklad záložné právo v prospech veriteľa, ktorému majiteľ bytu dlhuje finančné prostriedky). S takýmto bytom môže vlastník voľne nakladať. To znamená, že ho môže predať, darovať, zameniť za iný byt, prípadne za inú nehnuteľnosť, zriadiť o ňom pre prípad svojej smrti závet. Môže byt na dobu určitú alebo na neurčitý čas prenajať inej fyzickej alebo právnickej osobe, prípadne dať iba určitú časť bytu do podnájmu inej osobe. Vlastník môže svoj byt použiť na zabezpečenie peňažnej pohľadávky (zabezpečenie pôžičky alebo úveru) a zriadiť na byt záložné právo v prospech veriteľa (napr. banky). Byt je možné zaťažiť vecným bremenom a zriadiť napríklad v prospech rodiča alebo pre inú blízku osobu, ktorá byt vlastníkovi darovala, právo doživotného užívania bytu.

V prípade, že vlastník bytu nadobudol byt počas manželstva, patrí tento do bezpodielového spoluvlastníctva manželov a pri výkone vlastníckeho práva k bytu je potrebné brať do úvahy názory a rozhodnutia obidvoch manželov ako spoluvlastníkov. Je pravdou, že

v bežných veciach môže konať a rozhodovať každý z manželov samostatne, avšak v ostatných veciach na platnosť právneho úkonu týkajúceho sa majetku v bezpodielovom spoluvlastníctve je potrebný súhlas druhého manžela. V tejto súvislosti treba podotknúť, že nakladanie s nehnuteľnosťami patriacimi do bezpodielového spoluvlastníctva, ako je napríklad ich prevod na iný subjekt, sa nepovažuje za bežnú vec, a preto na prevod bytu alebo inej nehnuteľnosti je potrebný aj súhlas druhého manžela.

Byť vlastníkom bytu v dome znamená mať aj spoluvlastnícky vzťah ku spoločnému majetku. Vlastník má nielen povinnosti k bytu, ktorý mu patrí, ale aj k spoločnému majetku. Medzi základné povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru teda patrí povinnosť riadne a včas platiť poplatky za plnenia spojené s užívaním bytov, ako aj zmluvne dohodnutý mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a v prípade správy domu prostredníctvom správcu aj zmluvne dohodnutý poplatok za túto správu.

Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v bytových domoch je špecifické v tom, že vlastník bytu si niektoré plnenia spojené s vlastníctvom bytu nemôže zabezpečovať sám ako jednotliviec. Ide najmä o osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, dodavku tepla a teplej vody, dodávke vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd. Okrem toho je potrebné v bytovom dome zabezpečovať aj ďalšie činnosti, ako je napr. prevádzka, údržba, opravy a udržiavanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, vedeniu účtu domu v banke, vymáhanie škody a nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku. Na riadenie uvedených spoločných záležitostí všetkých vlastníkov v bytovom dome sa zriaďuje zo zákona správa bytového domu. Správa bytového domu sa uskutočňuje dvojakým spôsobom:

- a) zriadením spoločenstva vlastníkov bytov,
- b) uzatvorením zmluvy o výkone správy so správcom.

Na správu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. V prípade, že vlastník nadobúda byt v bytovom dome, kde už vlastníci majú zvolenú formu správy, nový vlastník je povinný pristúpiť k tejto forme správy, ktorú si zvolila väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať hlasovaním ako spoluvlastník spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku o postupoch spojených so správou spoločného majetku, s jeho prevádzkou, údržbou a opravami, prípadne modernizáciou bytového domu. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje spravidla nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov. To však neplatí v prípadoch, keď ide o rozhodovanie o veľmi závažných otázkach uvedených v § 14 ods. 3 a 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ak ide o rozhodovanie o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov a nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy na schôdzi vlastníkov, a to dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Hlasovanie o týchto otázkach nemôže byť písomné.

Za účelom kontroly hospodárenia má vlastník taktiež právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri uplatňovaní práv vlastníkov v bytovom dome sa vychádza zo zásady rovného postavenia všetkých vlastníkov, a to bez ohľadu na to, či je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome fyzická osoba, právnická osoba, bytové družstvo alebo obec.

Vlastníctvo bytu a nebytového priestoru v bytovom dome sa vyznačuje tým, že vlastník bytu povinný pri užívaní svojho bytu brať ohľad na ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Každý z nich má totiž tiež právo na nerušené užívanie vlastníctva svojho bytu. Ak niektorý vlastník napríklad prenajme svoj byt, nezabaví sa svojej povinnosti spojenej s vlastníctvom bytu a musí sa sám postarať o to, aby nájomca svojím správaním nerušil ostatných vlastníkov a aby nepoškodzoval cudzí ani spoločný majetok. V prípade, že nájomca spôsobí škodu v bytovom dome, zodpovedá za ňu a má povinnosť ju aj nahradiť vlastník bytu, ktorý uzavrel nájomnú zmluvu s nezodpovedným nájomcom.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá vlastníkom povinnosť udržiavať byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Preto musí vlastník riadne a včas zabezpečovať údržbu a opravy v byte, ako je oprava rozvodov v byte, kanalizačných odpadov, oprava tečúcich radiátorov, nahlasovať správcovi nefunkčnosť vodomeroch. Opravy v byte vlastníka sa však nehradia z fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastník bytu je oprávnený objednať si opravy a údržbu u správcu, ale náklady s tým spojené si hradí každý vlastník sám.

V prípade, že sa vlastník rozhodne rekonštruovať byt, je povinný dbať na to, aby nedošlo ku škode na majetku iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo na spoločnom majetku. Ak by vznikla škoda, vlastník je povinný túto škodu nahradiť.

Pri uplatňovaní vlastníckeho práva k bytu v bytovom dome je aktuálna aj otázka, či vlastník bytu musí sprístupniť cudzím osobám vstup do svojho bytu. Zákon ukladá vlastníkovi povinnosť sprístupniť byt alebo nebytový priestor, resp. umožniť na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu. Musí to urobiť len na nevyhnutný čas a iba nevyhnutnej miere v odôvodnených prípadoch, ako je napríklad montáž a údržba zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt.

Vlastník bytu nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva. V prípade, ak sa spoločenstvo nezriaduje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú určené jednak priamo v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, okrem toho sú obsiahnuté aj v ustanoveniach Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení ako aj v iných súvisiacich predpisoch. Tieto povinnosti sú vyšpecifikované aj v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy. Povinnosti vlastníkov môžu vyplývať aj z rozhodnutí prijatých na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak boli prijaté kvalifikovanou väčšinou hlasov vyplývajúcou zo zákona o vlastníctve bytov. Svojich povinností sa nemôže vlastník bytu a nebytového priestorov zbaviť. Dodržiavanie povinností prispieva k nerušenému a pokojnému spolunažívaniu vlastníkov v bytovom dome, čo by malo byť v záujme všetkých vlastníkov, aby žili v príjemnom prostredí. Ak dochádza k hrubému porušovaniu povinností, ak vlastník hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo, ak sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov alebo ak ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome, môže na základe rozhodnutia súdu o svojom vlastníctve prísť.

3. Zabezpečenie záväzkov záložným právom k bytu

Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru sa zriaďuje priamo zo zákona. Stačí, ak sa niekto stane vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Podľa § 15 ods.1 zákona 182/1993 Z. z. v platnom znení „ na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru, vzniká priamo zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva. Ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo⁵ v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností⁶ na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Návrh na zápis podáva predseda alebo správca.

Cieľom uvedeného ustanovenia je zabezpečenie pohľadávok. V praxi pôjde predovšetkým o nedoplatky vlastníkov bytov a nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ale aj o nedoplatky za plnenia, ktoré sú s užívaním bytu, prípadne nebytového priestoru spojené. Zabezpečenie pohľadávky prostredníctvom záložného práva spočíva v tom, že v prípade, ak si vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesplní svoje povinnosti riadne a včas, záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa uspokojenia svojich nárokov zo založenej veci, teda z bytu alebo nebytového priestoru. Záložným veriteľom môže byť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v prípade, ak spoločenstvo vytvorené nie je, vlastníci bytov a nebytových priestorov. Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru je však možné zriadiť aj v prospech tretích osôb.

Záložné právo plní na jednej strane donucovaciu funkciu tým, že má nútiť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, aby riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z vlastníctva bytu, resp. nebytového priestoru pod hrozbou, že ak svoje povinnosti plniť nebude, môže o predmet záložného práva, t.j. o byt alebo nebytový priestor prísť. V prípade realizácie záložného práva plní tento právny inštitút aj uhradzovaciu funkciu, pretože cieľom výkonu záložného práva je uspokojenie záložného veriteľa predajom bytu alebo nebytového priestoru a následného rozdelenia výťažku z jeho predaja na zaplatenie existujúceho dlhu.

Záložné právo je možné realizovať v tom prípade, že dlžník riadne a včas nesplnil svoju povinnosť voči veriteľovi a jeho záväzok stále trvá. V rámci výkonu záložného práva sa môže spoločenstvo vlastníkov, alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov, ak spoločenstvo zriadené nie je, domáhať predaja bytu, prípadne nebytového priestoru neplatiča na dražbe. Podmienky výkonu dražby upravuje osobitný zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.

Inštitút záložného práva pomáha ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí si plnia svoje povinnosti riadne a včas, donútiť neplatičov plniť si svoje záväzky. V opačnom prípade, ak si svoje záväzky neplnia, možno pri realizácii záložného práva uskutočniť predaj bytu alebo nebytového priestoru, ktorého vlastníkom je neplatič. Na záver treba upozorniť, že na výkon záložného práva nie je potrebný súhlas neplatiča.

4. Faktory ovplyvňujúce výber kvalitného bývania a cenu bytu

Každý budúci vlastník bytu by mal mať a pravdepodobne aj má jasnú predstavu o tom, ako by mal jeho byt vyzerieť. Vzhľadom na to, že kúpa bytu predstavuje vždy veľkú

⁵ § 151b Občianskeho zákonníka v platnom znení

⁶ § 34 zákona č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov

finančnú investíciu, treba pri výbere bytu, ktorý má samozrejme spĺňať predstavy budúceho majiteľa, upriamiť zvýšenú pozornosť na viaceré významné faktory, ktoré môžu ovplyvniť kvalitu bývania. Jedným z určujúcich faktorov, ktorý musí vlastník pri hľadaní vhodného bytu brať do úvahy, sú jeho finančné možnosti. Výška finančných prostriedkov, ktoré môže a je ochotný investovať do vlastného bývania, je dôležitá, avšak by nemala byť jediným kritériom. Pri výbere bytu si treba všimnúť viacero ďalších dôležitých skutočností, ktoré majú vplyv nielen na kvalitu bývania, ale ovplyvňujú aj hodnotu nehnuteľnosti a v konečnom dôsledku sa premietnu aj v cene bytu.

Pre spokojnosť vlastníka je dôležitý výber lokality, kde sa bytový dom s jeho bytom nachádza a z hľadiska hodnoty bytu je dôležitá aj poloha bytového domu danej obci. Byt môže byť v blízkosti obchodného centra, na hlavnej ulici obce, alebo sa nachádza na okraji obce, prípadne v blízkosti priemyselnej zóny na okraji obce. Medzi ďalšie dôležité skutočnosti, ktoré si pri výbere bývania v bytovom dome treba všimnúť a brať do úvahy, patrí najmä:

- vek stavby a súčasný technický stav bytu, ale aj bytového domu, v ktorom sa byt nachádza. V prípade, že je byt a bytový dom udržiavaný v dobrom technickom stave, nebude v blízkej budúcnosti vyžadovať okrem bežnej údržby rozsiahlu opravu a rekonštrukciu. Do úvahy treba brať aj tú skutočnosť, či sa byt nachádza v panelovom alebo tehlovom bytovom dome, pretože to má vplyv jednak na kvalitu bývania, ako aj na životnosť nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza.
- orientáciu bytu na svetové strany - výhodná je orientácia hlavných miestností JJZ-J-JJV, prípadne na JZ-JV.
- prevládajúca zástavba v okolí bytového domu, v ktorom sa vybraný byt nachádza. Objekty na šport a rekreáciu a objekty administratívnej a občianskej vybavenosti a služieb poskytujú pre vlastníkov bytov možnosti kultúrneho a športového vyžitia .
- občianska vybavenosť – blízkosť úradov, súdov, peňažných ústavov a bánk, školských zariadení, nemocnice, divadla, obchodov a služieb.
- prírodná lokalita v okolí bytového domu a kvalita životného prostredia v okolí bytového domu s vybraným bytom (intenzita hlučnosti a prašnosť dopravy, výskyt nebezpečných exhalácií, znečistenie spodných vôd a pod.).
- skladba obyvateľstva a hustota obyvateľstva v mieste, kde sa nachádza vybraný byt. S vlastníctvom bytu totiž vlastník vstupuje aj do existujúcich medziľudských vzťahov v danej lokalite – významnú pozornosť treba venovať najmä najbližším susedom v okolí vybraného bytu. Susedské spolunažívanie môže totiž ovplyvniť kvalitu bývania vo vybranom byte aj v pozitívnom, no a samozrejme aj v negatívnom zmysle.
- okrem horeuvedených faktorov, ktoré v prevažnej miere súvisia s technickým stavom bytu a bytového domu, treba preveriť aj právny stav bytu v bytovom dome,
- vždy sa treba presvedčiť, či ten, od ktorého chce záujemca byt nadobudnúť do vlastníctva, je aj vlastníkom bytu a je zapísaný na liste vlastníctva,
- či je byt vo výlučnom vlastníctve, alebo je v podielovom spoluvlastníctve, prípadne v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov
- či na byte neviaznu žiadne dlhy, povinnosti a iné práva v prospech tretích osôb, ako sú napríklad vecné bremená, zmluvné predkupné právo, záložné právo v prospech konkrétneho veriteľa a pod.

V prípade, že záujemca o byt bude pristupovať k nadobudnutiu vlastníctva bytu zodpovedne a nezanedbá posúdenie horeuvedených skutočností a prípadne sa poradí s odborníkmi v oblasti realít, vyhne sa tak zbytočným nepríjemnostiam, ktoré by mu po podpísaní zmluvy a zaplatení ceny za byt mohli skomplikovať alebo dokonca znemožniť nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu vkladom do katastra nehnuteľností.

Záver

Nadobudnutie vlastníckeho práva poskytuje vlastníkovi širokú paletu dispozičných oprávnení na jednej strane, ale zároveň ho zaväzuje aj k plneniu povinností, ktoré sú s užívaním bytu v bytovom dome nerozlučne spojené.

Vlastník bytu vstupuje do rôznych právnych vzťahov a znáša primeranú právnu zodpovednosť. Záverom si treba uvedomiť, že vlastníctvo bytu so sebou prináša nielen širšie oprávnenia a možnosť vlastníka voľne disponovať s bytom, ale v prípade neplnenia svojich povinností a záväzkov aj riziko a reálnu možnosť zániku vlastníctva bytu, pričom vlastník bytu po zániku vlastníctva bytu nemá žiadne právo na zabezpečenie akejkoľvek bytovej náhrady.

LITERATÚRA:

- [1] Kokolová, H. Prokeš, J: Práva a povinnosti vlastníkov bytov, Pravda,123/05, str.3
- [2] Korbel'ová, A: Neplatiči a záložné právo, Pravda 267/, str. 14
- [3] Svoboda, J. a kol.: Občiansky zákonník, komentár. EUROUNION, Bratislava ,2004
- [4] Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
- [5] Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Recenzent: JUDr. Ján Gajniak