

# Novela bytového zákona sa týka aj miest a obcí, ktoré spravujú byty a nebytové priestory

## RADY ODBORNÍKA

O d 1. 11. 2018 je účinná novela bytového zákona č. 283/2018 Z. z.. V poradi devätnásť novela je za posledné roky najviac systematická a prínosná pre prax. Vzhľadom na rozsah zmien ju možno označiť za „veľkú“. Miest a obcí sa dotkla najmä z pohľadu možných novostavieb bytových domov, zmien v pravidlách hlasovania na schôdzach, ale aj výkonu správy celkovo.

**Balkón a lodžia nie je predmetom súkromného vlastníctva, ale spoločnou časťou v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**

Čo je spoločnou časťou domu je predmetom definície § 2 ods. 4, podľa ktorej „sa spoločnými časťami domu rozumieju časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolácie konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie“. Výslovne v tomto ustanovení nie je uvedené, že balkóny, lodžie a terasy by mali byť spoločnou časťou domu. Je nutné otvoriť § 2 ods. 7, podľa ktorého „sa podlahovou plochou bytu rozumie podlahová plocha všetkých miest-

ností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodží a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu“. Lodžiu je nutné považovať za spoločnú časť domu s tým, že výpočet spoločných častí domu v zmysle cit. zákona je iba demonštratívny. Lodžia nemôže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 Občianskeho zákonníka, ale je súčasťou predmetov právnych vzťahov – bytu. Nemožno preto samostatne prevádzať ani akýmkoľvek spôsobom samostatne nakladať so spoločnými časťami domu. Z uvedeného vyplýva, že právo nakladať so spoločnými časťami domu oprávňuje každého spoluvlastníka disponovať svojím podielom, ale len v nerozlučnej spojitosti s dispozíciou týkajúcou sa vlastníctva bytu, najmä nemožno podiel na spoločných častiach osobitne obmedziť alebo zatažiť.

### Garáž a garážové stojisko

Novými pojmami v zákone sú pojmy garáž a garážové stojisko. Garážou „v dome sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel“. V tomto kontexte novela 283/2018 Z. z. reaguje na požiadavky doby. Dnes sa už



JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

stavajú bytové domy konštručne inak, ako to bolo pred rokom 1989, kedy bola postavená drvivá väčšina dnešného bytového fondu. Garážou sa teda chápe nebytový priestor, napr. nulté, prvé, druhé nadzemné podlažie, ktoré je vyhradené na odstavenie a parkovanie vozidiel. Aby bolo jasne určené, ktorá časť garáže patrí ku ktorému bytu alebo nebytovému priestoru, definovalo sa v § 3 ods. 13 garážové stojisko ako „plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom“. Stojiskom teda bude „vymalovaný“ úsek na ploche garáže, na ktorom je možné odstaviť a parkovať vozidlo. Takýto priestor nie je samostatným nebytovým priestorom a je

ho možné prevádzať len súčasne s bytom alebo nebytovým priestorom, ku ktorému prináleží. Garážové stojisko je teda v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Samostatné garážové stojisko však môže byť predmetom nájomného vzťahu, nie je ho však možné samostatne previesť bez súčasného prevodu bytu.

### Zmeny v procese hlasovania na schôdzach

Výraznou zmenou prešli ustanovenia bytového zákona o kvórach potrebných na prijatie rozhodnutia. Doteraz boli tieto ustanovenia roztrúsené v rôznych paragrafoch po celom zákone, po zmene sa už podmienkam a procesu hlasovania venujú uceleným spôsobom § 14, 14a a 14b.

Najväčšou zmenou je zrušenie tzv. „čakacej hodinky“ v zmysle ktorej sa doteraz mohlo rozhodovať o otázkach v programe až keď bola schôdza uznášaniaschopná, čiže keď bola na otvorení schôdže prítomná dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov, čo bolo takmer nereálne dosiahnuť. Ak takáto väčšina prítomná nebola, mohlo sa v schôdzi pokračovať až po uplynutí jednej hodiny, čo spôsobovalo príchod dvoch vlastníkov, ale odchod piatich. Celkovo



sa teda nedosahoval efekt možného počkania „či ešte niekto nepríde“. Dial sa presne opak. Novela toto ustanovenie vypúšťa a určuje možnosť začať schôdzu a hlasovať o bodoch programu okamžite pod podmienkou, že je prítomná aspoň obyčajná väčšina, teda takpovediac aj dvaja z troch (nadpolovičná väčšina prítomných). Ak je na prijatie rozhodnutia potrebné určité kvórum, napr. nadpolovičná väčšina všetkých alebo dvojtretinová väčšina všetkých, je možné o daných otázkach rozhodovať len vtedy, ak je prítomný dostatočný počet vlastníkov, prípadne rozhodnúť o písomnom hlasovaní.

Na záver je nutné zdôrazniť, že novela je pre oblasť správy bytových domov prínosom. Nie je však komplexným riešením správy a je viac ako celospoločenskou požiadavkou prijať nový zákon o správe bytového fondu, správe bytových domov. Združenie pre lepší správu má túto iniciatívu a víta každú myšlienku a podporu v tomto smere.

## Výzva SPOD novým starostom a poslancom:

# Zastavme devastáciu tradičnej architektonickej kultúry

Spolok pre obnovu dediny (SPOD) sústreďuje pozornosť na témy, ktoré sú mimoriadne aktuálne, otvárajú problémy nášho vidieka. Ich ťažiskom je jeho duchovná kultúra, a to zodpovednosť predstaviteľov samosprávy za budúcnosť dediny.

Vyzývame nových starostov a poslancov, zastavme devastáciu tradičnej architektonickej kultúry, vzťah k vlastnej kultúre sa oslabuje, svedčí o tom stavebný poriadok obce. Je nevyhnutné zastaviť tvrdohlavé presadzovanie súkromných záujmov. Neodkladné je zvýrazniť zábery verejného záujmu, reguláciu investičných zámerov. Každý poslanec je zodpovedný za to, ako vyzerá jeho dedina. Bude sídliskom, alebo miestom spoločného života? Pokladáme za vhodné prijať tento „kódex“ vidieka:

- Základom demokratického vývoja dediny je aj stavebný poriadok; presadzovať súladnosť individuálnych zámerov.
- Poriadok je svedectvom kultúrnosti jeho vykonávateľov; uvedomiť si, že vizitkou poslancov je pekná dedina.



- Stavebná regulácia je zárukou peknej dediny, predstavuje zhodnotenie vlastného majetku; prijať ju za svoju.
- Zosúladienie investičných zámerov je znakom dorozumenia a spolunažívania, dôkaz dobrých susedov; dohodnúť sa.
- Záujem a starostlivosť o verejné priestranstvá, jednotlivcov a jeho vlastnícke práva majú

ustúpiť verejným záujmom; viac vzájomných kontaktov a úsmevov.

● Poriadok v dedine je kultúrno-historickým odkazom spolunažívania; má byť súčasťou vyučovania v škole.

Spolok pre obnovu dediny oslovuje zodpovednosť každého jednotlivca za jeho naplnenie. Zdôrazňujeme: samospráva sa podpisuje pod obraz obce. Zastavme nezodpovednosť stavebníkov, projekty posudzujeme náročne. Podkladom na to sú územné plány a urbanistické štúdie. Regulácia nestojí proti demokracii, regulovanie neznamená predpisovanie, nútenie či dirigovanie, je to vlastnosť kultúry vidieka.

Členovia SPOD,  
Ing. arch. Anna KRŠÁKOVÁ,  
predsedníčka

## O regionálnom príspevku pre projekty už rozhodujú okresné úrady

Záujemcovia o regionálny príspevok by mali svoje žiadosti adresovať priamo na územne príslušný okresný úrad najmenej rozvinutého okresu.

Začalo sa nové obdobie realizácie akčných plánov rozvoja najmenej rozvinutých okresov - od 9. novembra to sú práve príslušné okresné úrady, ktoré posudzujú nové žiadosti o poskytnutie regionálneho príspevku, najmä s ohľadom na prínos projektu k realizácii akčného plánu daného najmenej rozvinutého okresu. O podpore z regionálneho príspevku tak rozhodujú tí, ktorí najlepšie poznajú, čo daný okres či región potrebuje pre svoj dynamický rozvoj. Noví žiadatelia o regionálny príspevok by teda mali svoje žiadosti adresovať priamo na územne príslušný okresný úrad. V prípade, že by bola žiadosť predložená na Úrad vlády SR, ten ju postúpi na príslušný okresný úrad na ďalšie spracovanie. Tie projekty, ktorých prínos k realizácii akčného plánu bude adekvátny k navrhovanému použitiu regionálneho príspevku, zaradí príslušný okresný úrad do návrhu zmien ročných priorit okresu na rok 2019, resp. do návrhu ročných priorit okresu na nasledujúci rozpočtový rok, ktorý bude pre pridelenie regionálneho príspevku záväzný. Proces zazmluvňovania poskytnutia regionálneho príspevku, ako aj jeho vyplácanie, ostáva do konca roka 2018 v kompetencii Úradu vlády SR, od 1. januára 2019 túto kompetenciu preberá Úrad podpredsedu vlády SR pre investície a informatizáciu. Informovala o tom sekcia regionálneho rozvoja Úradu vlády SR.

(tasr)