

Okresný úrad Trenčín

Odbor výstavby a bytovej politiky

Vec: Oprávnenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich zástupcov a spoločenstva vlastníkov v konaniach stavebných úradov – usmernenie.

Toto usmernenie sa vecne vzťahuje na bytové domy a iné stavby, v ktorých sú vlastnícke práva založené na režime vlastníctva bytov a (alebo) nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) a platí pre stavebné úrady v Trenčianskom kraji.

Podľa § 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je bytom a nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností určených rozhodnutím stavebného úradu.

V bytovom dome alebo inej stavbe, v ktorých sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov, sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Spoločnými časťami bytového domu sa podľa tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sa podľa tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Spoločnými časťami bytového domu a príslušenstvom bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou bytového domu, sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

Správu bytového domu v režime tohto zákona zabezpečuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca na základe zmluvy o správe. Takouto zmluvou, ktorá musí byť uzatvorená, je dohodnutá správa (hospodárenie) bytového domu. Spoločenstvo vlastníkov ani správca v súvislosti so správou bytového domu nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory ani iný nehnuteľný majetok. Správca bytového domu ani spoločenstvo vlastníkov preto pre spravovaný bytový dom nemôže byť stavebníkom a nemá ani postavenie účastníka konania vedeného na správnom orgáne.

Podľa § 17 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov účastníci konania, ich zákonní zástupcovia a opatrovníci sa môžu dať zastupovať advokátom alebo iným zástupcom, ktorého si zvolia. Splnomocnenie na zastupovanie treba preukázať písomným plnomocenstvom alebo plnomocenstvom vyhláseným do zápisnice. Správny orgán môže v nepochybných prípadoch od preukazu plnomocenstvom upustiť.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ani zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nevyhradili zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov pre účely správnych

konaní. Je však žiaduce, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov, zvlášť pri ich veľkom počte, mali zastúpenie pri podávaní ohlásení, návrhov, žiadostí a v inom postavení účastníkov konania.

Spoločenstvá alebo správcovia môžu zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred správnym orgánom iba na základe splnomocnenia podľa § 17 správneho poriadku. Splnomocnenie môžu s nimi dohodnúť jednotlivci alebo všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje právo spoločenstva vlastníkov alebo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov obmedziť jednotlivým vlastníkom bytov a nebytových priestorov stavebné úpravy v bytoch a nebytových priestoroch v § 11 ods. 4. Podľa tohto ustanovenia sa vyžaduje súhlas spoločenstva vlastníkov alebo väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak nie je spoločenstvo vytvorené, na úpravy bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad bytového domu. Ustanovenia stavebného zákona pritom nie sú dotknuté. Toto ustanovenie sa vzťahuje na stavebné úpravy a udržiavacie práce.

Z uvedeného popisu vyplývajú pre postavenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich splnomocnených zástupcov a spoločenstva vlastníkov nasledovné závery pre prácu stavebných úradov:

1. Na postavenie navrhovateľa v územnom konaní, stavebníka pri ohlásení a v stavebnom konaní, navrhovateľa v kolaudačnom konaní, žiadateľa v iných konaniach stavebného úradu, ktorých predmetom sú spoločné časti alebo spoločné zariadenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sa vyžaduje súhlas väčšiny vlastníkov ako výsledok hlasovania postupom podľa § 14 cit.zákona. Dôkaz o výsledku hlasovania sa musí predložiť k návrhu (žiadosti), resp. ohláseniu.
2. Na zastupovanie všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred stavebným úradom podľa § 17 správneho poriadku v prípade, keď sa má zasiahnuť do spoločných častí alebo spoločných zariadení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak sa nedosiahne priame splnomocnenie od všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, sa vyžaduje súhlas väčšiny vlastníkov ako výsledok hlasovania postupom podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Dôkaz o výsledku hlasovania sa musí predložiť k návrhu (žiadosti), resp. ohláseniu.
3. Súhlas spoločenstva vlastníkov resp. väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak spoločenstvo nie je vytvorené, sa zvlášť vyžaduje v prípadoch, keď vlastník bytu alebo nebytového priestoru vykonáva alebo má vykonávať stavebné úpravy v byte alebo nebytovom priestore, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu. Tento súhlas sa doloží k návrhu (žiadosti), resp. ohláseniu.

Vypracoval:

Ing. Jozef Kmeť, Okresný úrad Trenčín, OVBP,
02.03.2016