PRÍLOHA č. 3
k návrhu na doplnenie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Sankčný dodatok k domovému poriadku
/ návrh, 5.3.2007/

Úvod

Sankčný dodatok nemá v úmysle nahrádzať už jestvujúce právne nástroje zakotvené v zákonoch SR alebo všeobecných záväzných nariadeniach. Sankčný dodatok je doplnkom v tých prípadoch, keď iné právne predpisy nevedia riešiť špecifickosť problémov v bytových domoch, alebo konanie, resp. účinnosť právnych noriem je z dôvodu ich pomalého riešenia nízka alebo žiadna.

Úlohou sankčného dodatku k domovému poriadku *je zabezpečovať v obytných domoch poriadok, čistotu, bezpečnosť a ochranu spoločného majetku, spravodlivosť pri správnom rozúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov. Účinnosť Domového poriadku je v prípade, ak nie sú uplatňované sankcie pri jeho porušovaní, nízka. Tam, kde dobrá rada a dobrý úmysel nestačí, súčasťou výchovy musí byť aj trest.*
Projekt Bezpečné bývanie RYS za pomoci technických prostriedkov dokáže zaznamenávať indície, ale aj dôkazy smerované ku konkrétnym osobám (užívateľom). Je ale mimoriadne dôležité, aby tento nástroj bol predovšetkým preventívnym prvkom, aby rátal s chybami alebo omylmi u ľudí, aby trest nebol vykonávaný k starším ľuďom a deťom, aby posudzovanie bolo individuálne a založené na morálnych zásadách.
V menej závažných prípadoch odporúčame zásadu 3x odpúšťame a dosť. Pri porušení je dôležité, aby osoby boli písomne za svoj prehrešok voči Domovému poriadku upozornené. Poproste ich o zmenu svojho správania a keď nepomôže dobré slovo, je nutné použiť nástroje Domového poriadku, ktorý bol riadne schválený a prijatý väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V odôvodnených prípadoch, keď dochádza k značnej škode alebo mimoriadnemu ohrozeniu bezpečnosti, je nutné uplatniť sankciu ihneď.

Návrhy na sankcie:

1. Ak vlastník, podnájomník respektíve nájomca bytu alebo nebytových priestorov bezdôvodne obmedzí vstup do bytu alebo nebytových priestorov za účelom vykonania plánovanej a vopred ohlásenej údržby, je možné uplatniť voči nemu sankciu

   500 Sk

   (vychádza zo sumy, o ktorú sa cena vykonaných prác navŕši a vynaloženému času pri opätovnom sprevádzaní osôb vykonávajúcich danú údržbu).

2. Ak vlastník ubytováva „čiernych nájomníkov“, je možné uplatniť voči nemu sankciu

   600 Sk/mesiac

   (vyplývajúcu z nákladov spojených s užívaním bytových a nebytových priestorov nenahlásenými osobami).

3. Ak vlastník vykoná úpravy bytu bez ohlásenia zástupcom vlastníkov a Odboru výstavby a životného prostredia na príslušnom Miestnom úrade, je možné uplatniť voči nemu sankciu vo výške

   500 Sk

4. Pokiaľ niekto vykoná stavebné úpravy bez stavebného povolenia v prípade, že charakter prestavby si to vyžaduje, je možné uplatniť voči nemu sankciu vo výške

   2500 Sk

5. Ak vlastník, nájomca, podnájomník alebo iná osoba žijúca v domácnosti nezatvorí za sebou dvere pri vstupe alebo výstupe a tým ohrozí bezpečnosť domu a osôb bývajúcich v dome, je možné uplatniť voči nemu sankciu vo výške

   500 Sk

   V prípade, že v tejto dobe došlo k poškodeniu alebo znečisteniu spoločného majetku, bude sankcia navŕšená o náklady spojené s opravou poškodeného majetku, resp. odstránením znečistenia.

6. Ak vlastník, nájomca, podnájomník alebo iná osoba žijúca v domácnosti akýmkoľvek spôsobom ruší nočný pokoj, je možné uplatniť voči vlastníkovi bytu sankciu vo výške

1000 Sk

Ak vlastník, podnájomník, nájomca znečistí odpadom a nepotrebnými vecami spoločné priestory domu, jeho okolie alebo okolie kontajnerového stojiska, je možné uplatniť voči vlastníkovi bytu sankciu (na základe nákladov spojených s dočistením) vo výške

1000 Sk

7. Ak umiestni nebezpečné produkty do priestorov pivnice alebo do iných spoločných priestorov, je možné uplatniť voči nemu sankciu

2x..... /hodnota sankcie v bode 4/

(vyplýva z odstránenia nebezpečných produktov a možnej pokuty z nedodržania zákona o požiarnej ochrane alebo zákona o skladovaní nebezpečných látok).

8. Ak vlastník, nájomca, podnájomník alebo iná osoba žijúca v domácnosti bude vyhadzovať z okna zvyšky jedál, ohorky z cigariet, smeti a bude prášiť koberce a prachovky z okna, je možné voči nemu uplatniť sankciu vo výške

500 Sk

9. Ak vlastník, nájomca, podnájomník poškodí alebo znečistí výťah, je možné voči nemu uplatniť sankciu vo výške

1000 Sk

10. Ak vlastník, nájomca, podnájomník alebo iná osoba žijúca v domácnosti poruší zákaz fajčenia v spoločných priestoroch alebo vo výťahu, je možné voči nemu uplatniť sankciu vo výške

500 Sk

11. Ak si nový vlastník bytu nesplní svoju ohlasovaciu povinnosť voči zástupcom vlastníkov bytov do 7 pracovných dní, je možné uplatniť voči nemu sankciu

500 Sk

12. Ak dôjde k znečisteniu spoločných priestorov domu, výťahov domácim zvieraťom a majiteľ tohto zvieraťa ihneď neodstráni znečistenie, je možné uplatniť voči nemu sankciu

500 Sk

13. Ak sa v spoločných priestoroch a vo výťahu bude voľne pohybovať pes bez náhubku a vodítka, je možné uplatniť voči nemu sankciu

250 Sk

14. Ak osamote ponechaný pes na balkóne svojím hlasitým správaním vyrušuje ostatných vlastníkov, je možné uplatniť voči nemu sankciu

500 Sk

15. Ak vlastník, nájomca, podnájomník alebo iná osoba žijúca v domácnosti zamedzí svojím konaním prístup k hasiacim prístrojom alebo k hlavným uzáverom plynu, ÚK, vody alebo k hlavnému vypínaču elektrickej energie, je možné uplatniť voči nemu sankciu

1000 Sk

z dôvodu všeobecného ohrozenia.

16. Ak DEK kľúč pridelený na meno užívateľa s označením „návšteva“ bude zneužívaný, je možné uplatniť voči nemu sankciu

600 Sk

17. Pokiaľ došlo k poškodeniu spoločného majetku alebo znečisteniu zo strany užívateľa DEK kľúča s označením „návšteva“, nesie plnú zodpovednosť za návštevu vlastník, nájomca, resp. podnájomník bytu, do ktorého návšteva prišla. Ak do 3 pracovných dní v prípade poškodenia a do 1 dňa v prípade znečistenia nevykoná nápravu (oprava a údržba), je možné uplatniť voči nemu sankciu

500 Sk

ako aj náklady spojené s opravou, resp. odstránením znečistenia.

18. Ak vlastník bytu, nájomca, podnájomník alebo iná osoba žijúca v domácnosti požičia DEK kľúč, ktorý jej bol pridelený, inej osobe, je možné uplatniť voči nemu sankciu

    250 Sk

    pri opakovanom porušení

    1000 Sk

19. Ak v prípade straty DEK kľúča jeho majiteľ neoznámi ihneď túto skutočnosť správcovi systému, je možné uplatniť voči nemu sankciu

    500 Sk

20. Ak vlastník bytu, nájomca, podnájomník alebo iná osoba žijúca v domácnosti, resp. návšteva bezdôvodne použije neštandardný spôsob odblokovania dverí (napr. zneužije tlačidlo núdzového otvorenia), je možné uplatniť voči nemu sankciu vo výške

    3000 Sk

21. Ak vlastník bytu, nájomca, podnájomník alebo iná osoba žijúca v domácnosti, resp. návšteva akýmkoľvek spôsobom poškodí organizačné a technické prevádzkovanie elektronického systému, je možné uplatniť voči nemu okrem nákladov spojených na údržbu aj sankciu vo výške

    5000 Sk

Poznámky:
Všetky sankcie vychádzajú z nákladov potrebných na dokázanie jednotlivých skutočností a odstránenie neželaných javov (napr. čas potrebný na zhromaždenie údajov, ich analýzu a vyhodnocovanie, vypracovanie písomnej dokumentácie, a.i.).

Uvedený sankčný dodatok je všeobecný a odporúčaný, avšak správca domu (výbor domovej samosprávy) alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov by mali jeho znenie upravovať podľa miestnych podmienok.

Organizačný postup pri uplatňovaní:

1. Návrh na sankciu môže dať každý vlastník bytového a nebytového priestoru.
2. Oprávnenosť podnetu vzniká na základe vykonaného skutku, resp. predloženého dôkazu.
3. Schválenie sankcie môže vykonať väčšina vlastníkov na schôdzi.
4. Predseda spoločenstva alebo poverený zástupca vlastníkov musí konať na základe oprávneného podnetu.
5. Sankciu vykonáva na písomný príkaz správca alebo osoba, ktorá vykonáva zúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytových a nebytových priestorov.

Zmluvné pokuty sú upravené v §544 Občianskeho zákonníka. Ide o jednu z foriem zabezpečenia záväzkov, najmä zabezpečenie zmluvy o spoločenstve. Vzhľadom na to, že si spoločenstvo a vlastníci dojednali pre prípad porušenia zmluvnej povinnosti vyplývajúcej zo zmluvy o spoločenstve (teda a domového poriadku) zmluvnú pokutu, je vlastník, ktorý túto povinnosť poruší, zaviazaný pokutu zaplatiť, aj keď spoločenstvu nevznikne škoda. Pokiaľ vlastník preukáže, že k porušeniu povinnosti nedošlo jeho zavinením, môže sa svojej zodpovednosti zbaviť. Veľkosť zmluvnej pokuty je stanovená v súlade s dobrými mravmi.

Právo prerokovať porušenie zmluvnej povinnosti na základe podnetu od vlastníkov bytov alebo správcu a právo rozhodnúť o uplatnení zmluvnej pokuty má disciplinárny orgán spoločenstva, ktorý bol za týmto účelom vytvorený. Vlastník, ktorý porušil svoju povinnosť, môže dobrovoľne zaplatiť zmluvnú pokutu. V prípade neochoty vlastníka zaplatiť zmluvnú pokutu môže byť formou uznesenia rozhodnuté o zvýšení zálohovej mesačnej platby do fondu prevádzky údržby a opráv o sumu zmluvnej pokuty. Voči takémuto rozhodnutiu môže porušiteľ podať do 15 dní návrh na súd, aby rozhodol o jeho nesúhlase s uvedeným uznesením.

V bytových domoch, v ktorých spoločenstvo vytvorené nie je, ale sú podpísané zmluvy o správe medzi správcom a vlastníkmi bytov, platí všetko obdobne, len zmluvná pokuta sa upraví v zmluve o správe a správca si ju môže uplatňovať priamo bez súhlasu ostatných vlastníkov.