

**Doručené : 15.07.2024**

**Od : Okresné stavebné bytové družstvo Senica**

**Názov : Petícia za riešenie problému znečisťovania bytového domu nájomcom**

(Od : Spoločenstvo vlastníkov bytov Lúčky 1531/10, 908 51 Holíč,

Pre adresáta : .....Holíč

### **Žiadosť o riešenie petície - odpoveď**

Mestu Holíč bolo od Okresného stavebného bytového družstva Senica doručené podanie s názvom „Žiadosť o riešenie petície“ (ďalej len „Žiadosť“). Žiadosť bola Mestu Holíč zaslaná na základe dokumentu s názvom „Petícia za riešenie problému znečisťovania bytového domu nájomcom“, týkajúceho sa bytového domu na ul. Lúčky 1531/10, 908 51 Holíč, podpísaného 27 nájomcami predmetného bytového domu.

Mesto Holíč po posúdení doručených podkladov uviedlo nasledovné :

V Žiadosti je uvedené, že majiteľ bytu č. v predmetnom bytovom dome nachádzajúceho sa na .....poschodí, pán ....., dlhšie časové obdobie obťažuje a ohrozuje ostatných obyvateľov bytov svojim nevhodným správaním. Deje sa tak nielen opakovaným znečisťovaním spoločných priestorov, ale už aj vykonávaním malej a veľkej potreby v kríkoch pred vchodom a pod oknami ostatných obyvateľov.

Ustanovenie § 5 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“) v znení :

„Ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu, možno sa domáhať ochrany na obci. Obec môže predbežne zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Tým nie je dotknuté právo domáhať sa ochrany na súde“.

Definovať termín „pokojný stav“ je v súvislosti s aplikačnou praxou možné posúdiť ako stav, ktorý nie je nikým rušený a tiež stav, ktorý nikoho neruší, prípadne stav, ktorý nikto nevníma na svojo ujmu.

V prípade postupu obce v nadväznosti na príslušný § je dôležité skúmať dve podmienky, a to :

- existenciu pokojného stavu
- zrejmé porušenie pokojného stavu.

Mesto Holíč má ,v súlade s predmetným ustanovením, chrániť posledný pokojný stav. V tomto konkrétnom prípade, tak ako je uvedené v podnete, a síce, že „Každoročne je na výročných schôdzach diskutovaný pretrvávajúci a neznesiteľný zápach z bytu č. 13, ktorý sa nesie viacerými podlažiami, do výt'ahu po majiteľovi bytu sa pre zápach nedá vstúpiť.“, je zrejmé, že stav obťažujúci a znemožňujúci ostatným vlastníkom bytov nerušené užívanie ich bytov - pretrváva už dlhšie časové obdobie – niekoľko rokov. Keďže skutkovým základom pre rozhodnutie Mesta Holíč v postupe podľa § 5 Občianskeho zákonníka by mal byť posledný pokojný stav, existujúci pred zrejmým zásahom, pre Mesto Holíč by bolo zisťovanie tejto skutočnosti časovo náročné a v konečnom dôsledku by sa minulo účinku rýchlej a účinnej ochrany proti zrejmému zásahu do pokojného stavu.

Mesto Holíč nie je oprávnené postupom podľa § 5 Občianskeho zákonníka predbežne zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Stav tak ako je popísaný v Žiadosti nevznikol náhlym zásahom do pokojného stavu, nakoľko tento „nepokojný“ stav trvá už niekoľko rokov.

Obyvateľom bytového domu na ul. Lúčky 1531/10, 908 51 Holíč odporúča Mesto Holíč obrátiť sa :

- na Okresný úrad Senica, odbor všeobecnej vnútornej správy, ktorý je oprávnený prejednať priestupky v súlade so zákonom č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 372/1990 Zb.“). Mesto Holíč dáva do pozornosti nasledovné :

Priestupky proti verejnému poriadku

§ 47 ods. 1 písm. d) zákona č. 372/1990 Zb.

„Priestupku sa dopustí ten, kto znečistí verejné priestranstvo, verejne prístupný objekt alebo znečistí verejnoprospešné zariadenie plagátovou výzdobou, komerčnými a reklamnými oznamami alebo zanedbá povinnosť upratovania verejného priestranstva.“ – možno udeliť pokutu do 100 eur,

§ 48 zákona č. 372/1990 Zb.

„Priestupkom proti verejnému poriadku je porušenie aj iných povinností než uvedených v § 47, ak sú ustanovené všeobecne záväznými právnymi predpismi, vrátane všeobecne záväzných nariadení obcí a všeobecne záväzných vyhlások miestnych orgánov štátnej správy, ak sa takým konaním ohrozí alebo naruší verejný poriadok.“ - možno uložiť pokutu do 33 eur,

Priestupky proti občianskemu spolunažívaniu

§ 49 ods. 1 písm. d) zákona č. 372/1990 Zb.

„Priestupku sa dopustí ten, kto úmyselne naruší občianske spolunažívanie vyhrázaním ujmov na zdraví, drobným ublížením na zdraví, nepravdivým obvinením z priestupku, schválnosťami alebo iným hrubým správaním.“ – možno uložiť pokutu do 1000 eur,

- podaním žaloby na miestne príslušný súd, aby vo veci rozhodol. V tejto súvislosti dávame do pozornosti nasledovné ustanovenia právnych predpisov :

§ 127 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov :

„Vlastník vecí sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohrozovať susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami, nesmie nechať chované zvieratá vnikat' na susediaci pozemok a nešetrne, prípadne v nevhodnej ročnej dobe odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok“.

§11 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) :

„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a

nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.“

§ 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. :

„Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru“.

V nadväznosti na vyššie uvedené, Mesto Holíč odporúča obyvateľom predmetného bytového domu riešiť uvedené pretrvávajúce nezhody a zásahy do pokojného občianskeho spolunažívania buď prostredníctvom Okresného úradu Senica, odboru všeobecnej vnútornej správy, alebo domáhaním sa ochrany svojich práv pred zásahmi, ktoré nad mieru primeranú pomerom obťažujú alebo ktoré vážne ohrozujú výkon ich práv podaním žaloby na miestne príslušný súd.

Odoslaním tohto písomného oznámenia o výsledku vybavenia petície sa petícia považuje v zmysle § 5 ods. 5 zákona č. 85/1990 Zb. o petičnom práve za vybavenú.