

### ***Ako sa riešia susedské vzťahy***

1. **Každý vlastník nehnuteľnosti**, pozemku, domu alebo bytu má všeobecnú povinnosť zdržať sa všetkého, čím by nad mieru obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozil výkon jeho práv. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie nad mieru ustanovenú zákonom.
  - Povinnosti vlastníka sú bližšie upravené napríklad v stavebnom zákone a Občianskom zákonníku.
2. **Vlastník nehnuteľnosti nesmie ohroziť** susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadených.
  - Túto skutočnosť je potrebné vždy objektívne posúdiť, na čo je zväčša potrebný aj znalecký posudok.
  - Ak si vlastník nesplní povinnosť urobiť dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, môže ten, koho pozemok alebo stavba sú ohrozené, sám takéto opatrenie urobiť, aby odvrátil hroziacu škodu a následne požadovať náhradu účelne vynaložených nákladov a náhradu škody, ktorú pri tom utrpel.
3. **Vlastník nesmie nad mieru primeranú pomerom** obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami.
  - Najmä v týchto prípadoch je potrebné vždy objektívne posúdiť intenzitu zásahu, teda to, či konkrétny zásah prekračuje mieru primeranú pomerom.
4. **Vlastník nesmie nechať chované zvieratá** vnikáť na susediaci pozemok.
  - Musí urobiť primerané opatrenia, aby zvieratá nemohli vnikáť na pozemky susedov, a to bezprostredných, ale aj vzdialenejších.
5. **Nesmie nešetrne, prípadne** v nevhodnom ročnom období odstraňovať zo svojej pôdy korene stromu alebo odstraňovať vetvy stromu presahujúce na jeho pozemok.
  - To neznamená, že odstraňovanie presahujúcich koreňov alebo vetiev je vo všeobecnosti zakázané. Posúdenie šetrnosti a vhodnosti ročného obdobia býva v prípade vzniku sporu predmetom znaleckého skúmania.
6. **Nemá povinnosť svoj pozemok oplotiť**.
  - Ak je to však potrebné a ak to nebráni účelnému využívaniu susediacich pozemkov a stavieb, súd môže oplotenie nariadiť po zistení stanoviska príslušného stavebného úradu.
7. **Vlastníci susediacich pozemkov** sú povinní umožniť vstup na svoje pozemky či na stavby na nich stojace, ak to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie susediacich pozemkov.
  - Vstup na pozemok je možný na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere. Ak pritom dôjde k škode, ten, kto ju spôsobil, ju musí nahradiť.

## ***Susedské spory môžu trvať roky***

### **Správca domu nemá kompetencie**

„Správca nemá možnosti, ktorými by mohol zasahovať do tzv. susedských sporov,“ hovorí Jaroslav Kováč zo Zväzu bytových družstiev. „Na ich riešenie, okrem možnosti podania návrhu na súd, je príslušný súd v rámci občianskoprávneho konania, ako aj príslušný mestský úrad v rámci priestupkového konania.“

V niektorých prípadoch možno postupovať podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru, podľa tohto zákona, svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov tak, že obmedzuje alebo znemožňuje ich práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

### **Kam sa obrátiť**

„Obyvatel'ov bytoviek najčastejšie trápi rušenie nočného pokoja, chov domácich zvierat, vytápanie,“ hovorí Otilia Leskovská, viceprezidentka Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov.

„Ak dochádza k obmedzovaniu výkonu vlastníckych práv rušením nočného pokoja, možno zavolať políciu a žiadať potvrdenie o výjazde,“ vraví.

V prípade, že k náprave nedôjde, môže sa poškodený vlastník obrátiť na príslušný obecný úrad. Na základe podania sa bude oddelenie priestupkom zaoberať a prípadne uloží aj pokutu. Pokutu za porušenie zákona o priestupkoch môže udeliť aj polícia. Jej výška sa pohybuje od 33 do 165 eur.

## ***Kde sa možno domáhať ochrany v susedských sporoch***

### **Na súde**

- ak vlastník nad mieru obťažuje suseda alebo vážne ohrozuje výkon jeho práv, môže sa ohrozovaný sused domáhať súdnej ochrany
- môže na súd podať žalobu, v ktorej presne opíše konkrétne konanie vlastníka, pred ktorým žiada ochranu a navrhnúť, aby mu súd uložil povinnosť zdržať sa určitých neoprávnených zásahov
- ak by ani na základe právoplatného rozsudku s rušivými zásahmi neprestal, je možné vymáhať splnenie povinnosti exekúciou
- ak existuje vážne nebezpečenstvo vzniku škody, má ohrozený tiež právo domáhať sa, aby súd uložil povinnosť vykonať vhodné a primerané opatrenie na odvrátenie hroziacej škody

### **V obci**

- obec poskytuje ochranu pred zrejým zásahom do pokojného stavu, môže predbežne takýto zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predchádzajúci stav

### **Na polícii**

- ak sa sused dopustí priestupku napríklad porušením nočného pokoja alebo úmyselným narušením občianskeho spolunažívania rôznymi „schválnosťami“ alebo iným hrubým správaním

### ***Domový poriadok je o pravidlách***

Domový poriadok bytového domu konkretizuje pravidlá správania sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nájomcov a podnájomníkov a iných osôb bývajúcich v jednotlivých bytoch, ktorí si odvodzujú právo bývania od týchto osôb. Upravuje podrobnosti o výkone práv a povinností užívateľov bytov a osôb prechodne sa zdržujúcich v bytovom dome. Mal by byť „šitý na mieru“ konkrétneho bytového domu. Väčšinou sa vypracúva či upravuje podľa pripomienok užívateľov bytov a správcu a schvaľuje na schôdzi vlastníkov a tým nadobúda formu záväznosti pre všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov a iných osôb. Je aj podporným dokumentom najmä u nájomcu na posudzovanie jeho správania sa v prípade, ak mu dáva výpoveď z nájmu bytu.

U vlastníkov bytu môže byť jeho nedodržiavanie aj podporou pri posudzovaní, či jeho správanie sa je v rámci pravidiel ním prijatých.

### ***Čo robiť na obranu svojich práv***

#### **RUŠENIE NOČNÉHO POKOJA**

- vlastník, ktorého sa vyrušovanie týka, môže zavolať políciu a žiadať potvrdenie o výjazde (polícia potvrdenie o zásahu nedá automaticky, treba ho vyžiadať),
- môže sa obrátiť na správcu alebo predsedu spoločenstva, ktorý daného vlastníka upozorní,
- ak nedôjde k náprave, môže sa poškodený vlastník obrátiť na príslušný obecný úrad v zmysle zákona o priestupkoch. Na základe podania sa bude oddelenie priestupkom zaoberať, až do štádia udelenia pokuty.

#### **CHOV ZVIERAT**

- v byte môžu byť z jedného druhu iba dve domáce zvieratá (dva psy, dve mačky)
- chov zvierat je ošetrený vo Všeobecnom záväznom nariadení každej obce, mesta osobitne, v podstate sú rovnako formulované, pri nejakom probléme sa treba obrátiť na príslušný obecný úrad, alebo na mestskú políciu (ak v obci je zriadená)

ZDROJ : Pravda 17.9.2010