

tlačený formát najobľúbenejšieho
realitného internetového portálu

realitysk

1,00 €

časopis o ľuďoch a realitách

číslo:
2012.03

ročník:
01 (XVIII)

Realitný trh v Európe

BÝVANIE KEDYSI A DNES

Ako sa zmenili naše nároky na kvalitu
bývania spred dvadsiatich rokov a dnes?

▶ REALITY.DOMA



VEREJNÉ BUDOVY ÚSPORNEJŠIE

Európsky parlament nedávno odsúhlasil
smernicu o energetickej efektívnosti.

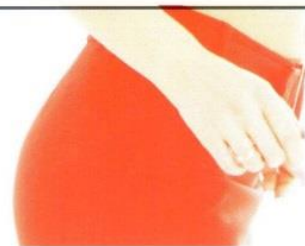
▶ REALITY.SVET



NEROBTE ZO SVOJEJ NEHNUTELNOSTI PROSTITÚTKU!

Myslíte, že je to prítvrdý nadpis ...
Pokúsim sa Vás presvedčiť o opaku.

▶ REALITA V REALITÁCH



Právna poradňa

- vypořádanie domu v podielovom spoluvlastníctve
- možnosti pridelenia sociálneho bývania

Dnes radí:

JUDr. Leo Vojčík

z advokátskej kancelárie Vojčík & Partners, s.r.o.,
ktorá je partnerom právnej poradne portálu **Reality.sk**.



Dobrý deň, potreboval by som poradiť. Vlastním polovicu dvojposchodového rodinného domu, pozostávajúceho z dvoch samostatných bytov, každý na jednom poschodí so samostatným vchodom, kúrením, WC, kúpeľňou, elektrinou a vodou.

Dom má len jedno popisné číslo, nie je rozdelený. Druhú polovicu domu vlastní moja bývalá partnerka. Neboli sme manželia. Ide o to, že dolnú časť domu obývajú bývalej partnerky matka a sestra s dcérou, a hornú časť domu si prisvojila moja bývalá partnerka a začala si to tam aj prerábať. De facto mne neostalo nič. Mal by som záujem o hornú časť domu s tým, že v dolnej by ostala bývať bývalej partnerky rodina aj s mojou bývalou partnerkou trebárs.

Ako mám postupovať, aby som získal to, čo mi myslím právom patrí, teda užívanie mojej polovice domu? Ďakujem

Predmetná nehnuteľnosť je v podielovom spoluvlastníctve, pričom podielovými spoluvlastníkmi ste Vy a Vaša bývalá partnerka. Každý z Vás pritom vlastní "nehnuteľnosti". Podľa § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „OZ“) platí, že o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokolvek spoluvlastníka súd. V danom prípade teda môžete podať žalobu na súd, aby ten určil, akým spôsobom sa má hospodáriť s predmetnou nehnuteľnosťou.

Prípadne môžete postupovať podľa ustanovenia § 141 OZ, v zmysle ktorého sa spoluvlastníci môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání, a keďže je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná. OZ ďalej uvádza, že ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vypořádanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak to povaha nehnuteľnosti dovoľuje, súd nehnuteľnosť rozdelí, avšak musí sa vypořadať nielen s faktickým, ale aj právny rozdelení nehnuteľnosti. Ak nie je rozdelenie nehnuteľnosti dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu jednému zo spoluvlastníkov, pričom prihliadne na to, aby sa vec mohla účelne využiť. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výtazok rozdelí podľa podielov medzi spoluvlastníkov. Z toho vyplýva, že OZ uprednostňuje dohodu spoluvlastníkov, ak sa ale nemôžete s bývalou partnerkou dohodnúť na zrušení a vypořádání podielového spoluvlastníctva, alebo aspoň na využívaní predmetnej nehnuteľnosti, odporúčame Vám podať návrh na súd na vypořádanie spoluvlastníctva. Príslušným súdom je okresný súd, v obvode ktorého sa nachádza predmetná nehnuteľnosť.

Dobrý večer. Vďaka exmanželovi som musela predať byt, ktorý sme mali v osobnom vlastníctve, nakoľko som nemala z čoho platiť úver a vznikol tam dlh, ktorý sa z predaja vyplatil.

Problém je v tom, že so mnou žije invalidná mama a už dospelá dcéra, a chcela by som vedieť, či môžem požiadať o pridelenie bytu, keďže nemáme kde bývať. Či mám vlastne v takom prípade nárok, keď som už raz byt mala.

Ďakujem aspoň za nejakú informáciu. Kováčová

Právna úprava pridelenia sociálnych bytov sa nachádza v zákone č. 443/2010 o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej len „zákon o sociálnom bývaní“). Podľa tohto zákona sociálne bývanie je bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstarat' bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa tohto zákona. Oprávnenou osobou je:

- osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- osoba žijúca v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima, ak členom tejto domácnosti je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím, ide o domácnosť osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom alebo aspoň jeden z členov tejto domácnosti zabezpečuje zdravotnícku starostlivosť, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu pre obyvateľov obce,
- osoba, ktorej zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, ak táto osoba nepresiahla vek 30 rokov,
- a osoba žijúca v domácnosti, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu.

Zákon o sociálnom bývaní teda nijako nevylučuje ani neobmedzuje možnosť opätovného získania sociálneho bytu, tzn. že o sociálny byt môžete požiadať aj v prípade, keď ste už raz byt mali. Avšak aby Vám sociálny byt mohol byť pridelený, musíte spĺňať podmienky, ktoré sme uviedli vyššie, a ktoré ustanovuje zákon o sociálnom bývaní.

Z Vami uvádzaného vyplýva, že by ste mohli byť oprávnenou osobou podľa písmena b), keďže s Vami v spoločnej domácnosti žije aj Vaša matka, ktorá predpokladáme, že je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím.

Odporúčame Vám však overiť si, či príjem domácnosti nepresahuje štvornásobok životného minima. Pri zisťovaní príjmu domácnosti sa pritom postupuje podľa zákona č. 601/2003 Z.z. o životnom minime v znení neskorších predpisov.