

**ZBIERKA**  **ZÁKONOV**  
**SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Ročník 1966

Vyhlásené: 13.07.1966 Časová verzia predpisu účinná od: 01.09.1966 do: 09.04.1978

**Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.**

**52**

**ZÁKON**

z 30. júna 1966

**o osobnom vlastníctve bytov**

Národné zhromaždenie Československej socialistickej republiky sa uznieslo na tomto zákone:

**Základné ustanovenia**

**§ 1**

V snahe rozšíriť možnosti uspokojovania bytových potrieb občanov, ktorí si ich chcú riešiť z vlastných prostriedkov, uzákoňuje sa právo osobného vlastníctva bytu v obytnom dome.

**§ 2**

Byt je v osobnom vlastníctve občana za podmienok ustanovených v tomto zákone.

**Prvá časť**

**OSOBNÉ VLASTNÍCTVO BYTU**

**Subjekt vlastníctva**

**§ 3**

Byt môže byť vo vlastníctve občana, v podielovom spoluvlastníctve občanov alebo v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov.

**§ 4**

V osobnom vlastníctve môže byť len jeden byt alebo rodinný domček.

**§ 5**

Práva a povinnosti spoluvlastníkov bytu sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka o podielovom alebo bezpodielovom spoluvlastníctve.

**Predmet vlastníctva**

**§ 6**

Veľkosť bytu, ktorý môže byť v osobnom vlastníctve, sa spravuje zákonnými ustanoveniami o rodinnom domčeku.

## § 7

(1) V dome s bytmi v osobnom vlastníctve (ďalej len „dom“) môžu byť aj miestnosti neslúžiace na bývanie, najmä garáže, ateliéry a iné miestnosti, ktoré slúžia osobnej potrebe.

(2) Miestnosti neslúžiace na bývanie, ktoré sú v dome postavenom občanmi (§ 12, 13), nesmú výmerou presahovať jednu tretinu podlahovej plochy bytov. Toto obmedzenie sa nevzťahuje na spoločné časti domu uvedené v § 13 ods. 1 písm. c).

(3) Vlastníkom (spoluvlastníkom) týchto miestností môže byť len vlastník bytu v tom istom dome.

## Práva a povinnosti vlastníka

## § 8

(1) Vlastník bytu má právo užívať byt, spoločné časti domu a pozemku pre potrebu svoju, svojej rodiny a domácnosti. Má právo nasťahovať sa do bytu; ak byt neužíva, má právo nasťahovať do neho svoje ženaté (vydaté) deti alebo svojich rodičov.

(2) Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a ako spoluvlastník na rozhodovaní o spoločných častiach domu a pozemku, najmä o spôsobe ich údržby a opráv.

(3) Vlastníci majú rovnaké hlasovacie právo; rozhoduje väčšina hlasov. Ak však ide o dôležité rozhodnutie, môžu sa pri hlasovaní vlastníci obrátiť na súd a navrhnúť zmenu rozhodnutia.

(4) Spoluvlastníci bytu majú voči vlastníkom ostatných bytov spolu jeden hlas.

## § 9

(1) Vlastník bytu môže byt alebo jeho časť prenechať na bývanie inému občanovi.

(2) Na užívanie bytu prenechanému na bývanie inému občanovi sa primerane vzťahujú ustanovenia § 153 až 158, § 160 až 186, § 188 a 189 Občianskeho zákonníka s výnimkou ustanovenia § 184 písm. a) Občianskeho zákonníka a s výnimkou ustanovení týkajúcich sa družstevného bytu.

(3) Občan, ktorému bol byt prenechaný na bývanie, sa zúčastňuje na správe domu návrhmi na spôsob udržiavania, na vykonávanie opráv, prípadne na zlepšenie spoločných častí domu a pozemku.

## § 10

(1) Vlastník môže miestnosť neslúžiacu na bývanie prenechať na užívanie inému.

(2) Na užívanie miestnosti neslúžiacej na bývanie prenechanej inému sa primerane vzťahujú ustanovenia § 155 ods. 2, § 156 až 183, § 184 písm. b) a d), § 185 písm. b), § 188, 189, 196 a § 197 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Ustanovenia o spoločnom užívaní bytu manželmi však nemožno použiť, ak ide o miestnosti slúžiace na výkon povolania len jedného manžela.

## § 11

(1) Vlastník bytu je povinný byt na svoj náklad riadne udržiavať; pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenechaní bytu alebo jeho časti inému a pri inom nakladaní s bytom je povinný počínať

si tak, aby nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych, prípadne spoluužívacích práv.

(2) Vlastník bytu je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach domu spôsobil sám alebo tí, ktorí v byte bývajú.

### Výstavba domu občanmi

#### § 12

(1) Vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe domu si vymedzia stavebníci písomnou zmluvou.

(2) Zmluva, jej zmeny a doplnky musia byť registrované štátnym notárstvom. Ak štátne notárstvo registráciu odmietne, zmluva nevznikne.

#### § 13

(1) Zmluva musí obsahovať najmä:

- a) určenie vlastníkov jednotlivých bytov s vymedzením polohy bytu, uvedením priestorov (izby a príslušenstvo bytu), uvedením rozsahu obytnej a ostatnej plochy a vybavenie bytu,
- b) vymedzenie miestností neslúžiacich na bývanie (§ 7), ak sa v dome zriaďujú, a určenie práv a povinností ich vlastníka (vlastníkov),
- c) vymedzenie a výpočet spoločných častí domu (napr. základy, hlavné steny, priečelie, vchody, schodišťa, výťah, chodby, povaly, práčovne, kotolne, sušiarne, komíny, terasa, strecha, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne, plynovodné siete a pod.), aj keď sú umiestnené mimo obytného domu, s prípadným určením, ktoré časti domu sú spoločné len niektorým vlastníkom bytov,
- d) výpočet ideálnych spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov na spoločných častiach podľa § 17 ods. 2; ak podľa dohody stavebníkov náklady na postavenie bytov znášané jednotlivými vlastníkmi nie sú priamo úmerné vzájomným pomerom podlahovej plochy (§ 17 ods. 2), nemá to vplyv na veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu,
- e) vymedzenie spoločného pozemku s určením podielov prípadnej peňažnej úhrady, ak ide o pozemok v spoločnom osobnom užívaní (§ 20 ods. 3), alebo s určením ideálnych spoluvlastníckych podielov (§ 17 ods. 2), ak ide o pozemok v spoluvlastníctve stavebníkov,
- f) spôsob správy a obhospodarovania spoločných častí domu a pozemku, najmä určenie, ktoré otázky zostanú vyhradené spoločnému rozhodovaniu, kto spoluvlastníkov zastupuje navonok, akým spôsobom sa zástupca (zástupcovia) ustanovujú a na akú dobu,
- g) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah a ocenenie vlastnej práce stavebníkov.

(2) So zmluvou sa štátnemu notárstvu predloží výkres, z ktorého je zrejmá plocha a poloha jednotlivých bytov, miestností neslúžiacich na bývanie a spoločných častí domu. Po registrácii zmluvy a po udelení stavebného povolenia sa pripojí projektová dokumentácia, najmä situačné plány jednotlivých podlaží domu s vyznačením jednotlivých bytov a ich čísiel. Dokumentáciu sú povinní predložiť stavebníci.

(3) Práva a povinnosti zo zmluvy prechádzajú v rovnakom rozsahu na právnych nástupcov.

**§ 14****Prevod zo štátneho socialistického vlastníctva**

(1) Byt v dome, ktorý je vo vlastníctve štátu, môže občan nadobudnúť kúpou; predať takýto byt možno len vtedy, ak sa súčasne odpredávajú všetky byty v dome. Ak ide o byty, ktoré sú v osobnom užívaní, môžu ich nadobudnúť len ich užívatelia. Ďalšie podmienky, za ktorých možno byty v osobnom užívaní predať, ustanoví vláda.

(2) Zásady pre výber domov, v ktorých možno predávať byty do osobného vlastníctva, a pre postup národných výborov pri tomto predaji ustanoví vláda Českej socialistickej republiky a vláda Slovenskej socialistickej republiky.

(2) Pri prevode bytov uzavrie národný výbor, ak priamo spravuje obytný dom, alebo s jeho súhlasom bytová organizácia, ktorá má obytný dom v správe, s nadobúdateľmi kúpnu zmluvu.

(3) Zmluva musí upraviť vzájomné práva a povinnosti prevodcu a nadobúdateľa, ako aj vymedzenie práv a povinností, ktoré na nadobúdateľa prechádzajú vo vzťahu k ostatným vlastníkom bytov [§ 13 ods. 1 písm. a) až d) a písm. f)]. Pre nadobúdateľov sa zriadi právo osobného užívania pozemku [§ 198 a 199, § 201 až 220 Obč. zák.).

(4) Ustanovenia § 12 ods. 2, § 13 ods. 2 a 3 a § 15 platia primerane aj v týchto prípadoch.

**§ 15****Prevod a prechod vlastníctva medzi občanmi**

(1) Vlastník má právo previesť byt v osobnom vlastníctve na iného. Na prevod alebo prechod vlastníctva platia, pokiaľ tento zákon neustanovuje inak, všeobecné ustanovenia Občianskeho zákonníka upravujúce prevod alebo prechod nehnuteľností v osobnom vlastníctve.

(2) Súhlas spoluvlastníkov spoločných častí domu, prípadne pozemku nie je na prevod potrebný.

(3) Spoluvlastníctvo spoločných častí domu, prípadne pozemku a vlastníctvo miestností neslúžiacich na bývanie je nerozlučne spojené s vlastníctvom bytu. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu prechádza spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoluvlastníctvo alebo právo spoločného osobného užívania pozemku a vlastníctvo miestností neslúžiacich na bývanie.

(4) Miestnosť neslúžiacu na bývanie možno previesť aj na iného vlastníka bytu v dome.

**§ 16****Evidencia bytov a domu**

(1) Dom vystavaný občanmi sa po udelení popisného čísla zapíše do evidencie nehnuteľností s uvedením jednotlivých bytov, ich vlastníkov a spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, prípadne na pozemku. Zápisy sa vykonávajú na základe zmluvy (§ 12, 13) registrovanej štátnym notárstvom a situačných plánov podľa oznámenia štátneho notárstva.

(2) Zmena vlastníka sa vyznačí na základe zmluvy o prevode bytu (§ 14, 15) alebo inej listiny osvedčujúcej prechod vlastníctva. Ustanovenie odseku 1 platí primerane.

**Druhá časť**  
**VLASTNÍCTVO SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU**

**§ 17**

(1) Spoločné časti domu sú v osobnom podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov. Toto ustanovenie platí primerane aj pre spoločné domové vybavenie a príslušenstvo, aj keď je umiestnené mimo obytného domu.

(2) Veľkosť spoluvlastníckych podielov uvedených v § 13 ods. 1 písm. c) a e) sa spravuje vzájomným pomerom podlahovej plochy všetkých miestností bytov a tých miestností neslúžiacich na bývanie, ktoré nie sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a stavebne sú súčasťou bytového objektu.

**Práva a povinnosti spoluvlastníkov**

**§ 18**

(1) Spoluvlastníci sú povinní prispievať na náklady spojené s udržiavaním, opravami, prípadne zlepšovaním spoločných častí domu a pozemku. Pokiaľ dohoda alebo právny predpis neustanovuje niečo iné, znášajú náklady podľa pomeru ustanoveného v § 17 ods. 2.

(2) Na účel uvedený v odseku 1 skladajú vlastníci bytov preddavkove vopred určené sumy na fond prevádzky, opráv a údržby spoločných častí domu a pozemku. Úhrn príspevkov na fond si určia vlastníci bytov spravidla vždy na rok dopredu tak, aby boli kryté predpokladané náklady, pokiaľ prichádzajú do úvahy, a to náklady na prevádzku, údržbu, bežné opravy, poistenie, vedľajšie platby (za vodu, odvoz smetí, kominársky poplatok a pod.), náklady spojené s ústredným kúrením a dodávkou teplej vody a iné, a aby sa vytvárala rezerva na generálne opravy.

(3) Organizácia spravujúca v dome byty, ktoré sú vo vlastníctve štátu, uzavrie s vlastníkmi bytov v osobnom vlastníctve, ak o to požiadajú, zmluvu o výkone správy a údržby spoločných častí domu, prípadne pozemku za pevný ročný (mesačný) príspevok.

**§ 19**

Pohľadávky spoluvlastníkov uvedené v § 11 ods. 2 a v § 18, pre ktoré bol podaný návrh na súdny výkon rozhodnutia predajom bytu alebo ktoré boli prihlásené na rozvrh podľa § 337 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku, sa pri rozvrhu podľa § 337 ods. 2 Občianskeho súdneho poriadku uhradia po uspokojení pohľadávok daní a poplatkov pred ostatnými prihlásenými pohľadávkami.

**Tretia časť**  
**PRÁVA K STAVEBNÉMU POZEMKU**

**§ 20**

(1) Dom možno postaviť na pozemku, ku ktorému sa na ten účel zriadi právo spoločného osobného užívania (§ 198 a 199, § 201 až 220 Obč. zák.).

(2) Pri zriadení práva spoločného osobného užívania pozemku sa určí jeho výmera v súlade s územným plánom alebo územným rozhodnutím podľa urbanistických zásad.

(3) Podiely peňažnej úhrady uvedené v § 13 ods. 1 písm. e) sa spravujú vzájomným pomerom podlahovej plochy všetkých miestností bytov a tých miestností neslúžiacich na bývanie, ktoré nie sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a stavebne sú súčasťou bytového objektu.

(4) Ak sa byty prevádzajú zo štátneho socialistického vlastníctva do osobného vlastníctva, zriadi sa pre vlastníkov bytov právo osobného užívania pozemku po prevode všetkých bytov v dome.

(5) Na čas do vzniku práva spoločného osobného užívania pozemku prenechá národný výbor vlastníkom bytov v osobnom vlastníctve pozemok na spoločné dočasné užívanie (§ 397 Občianskeho zákonníka) v rozsahu, ktorý zodpovedá spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach domu (§ 17 ods. 2). Dohoda o prenechaní pozemku na dočasné užívanie je súčasťou zmluvy o prevode bytu (§ 14). Právo dočasného užívania pozemku prechádza na právnych nástupcov vlastníka bytu v osobnom vlastníctve.

## § 21

(1) Dom možno postaviť aj na stavebnom pozemku, ktorý je vo vlastníctve stavebníka (stavebníkov).

(2) Ak nie sú spoluvlastníkmi pozemku všetci stavebníci a ak nie sú spoluvlastníkmi v pomere, v akom sú spoluvlastníkmi spoločných častí domu (§ 17 ods. 2), vykonajú stavebníci medzi sebou prevod podielov tak, aby spoluvlastníctvo pozemku zodpovedalo spoluvlastníctvu spoločných častí domu. Prevod je súčasťou zmluvy medzi budúcimi vlastníkmi bytov (§ 12 a 13).

## Štvrtá časť ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

## § 22

Na vlastníctve miestností neslúžiacich na bývanie, na spoluvlastníctve spoločných častí domu a na spoluvlastníctve pozemku nemožno zabezpečiť práva a povinnosti bez toho, že by sa súčasne nezabezpečili aj na vlastníctve bytu.

## § 23

(1) Ustanovenia Občianskeho zákonníka, zákona o hospodárení s bytmi, Občianskeho súdneho poriadku, notárskeho poriadku a iných predpisov, týkajúcich sa rodinných domčekov alebo ich častí a práv a povinností ich vlastníkov alebo užívateľov, sa primerane vzťahujú aj na vlastníctvo bytov alebo ich častí a na práva a povinnosti vlastníkov bytov, pokiaľ tento zákon neustanovuje niečo iné.

(2) Najmä sa na byty v osobnom vlastníctve vzťahujú primerane ustanovenia upravujúce vyňatie z pridelovacieho práva miestneho národného výboru (§ 23 ods. 2 až 5 zákona o hospodárení s bytmi), pomoc národných výborov pri tom, aby sa vlastník, jeho ženaté (vydaté) dieťa alebo jeho rodičia mohli nasťahovať do bytu alebo jeho časti, ak byt alebo jeho časť užíva iný občan (§ 23 ods. 1 zákona o hospodárení s bytmi), vrátane zrušenia práva užívať byt v prospech vlastníka, jeho ženatých (vydatých) detí alebo jeho rodičov (§ 391 Obč. zák., § 40 zákona o hospodárení s bytmi), zrušenie práva užívať miestnosť neslúžiacu na bývanie v prospech vlastníka (§ 393 Obč. zák.), vyňatie z možnosti zrušiť právo užívania bytu pre nadmernosť [§ 38 ods. 3 písm. a) zákona o hospodárení s bytmi], miestny poplatok z bytov, vrátane vyňatia z poplatkovej povinnosti, ak byt užíva vlastník (§ 76 ods. 2 zákona o hospodárení s bytmi), a výkon rozhodnutia predajom nehnuteľností (§ 335 až 338 Občianskeho súdneho poriadku, § 79 až 81, § 84 až 88 notárskeho poriadku).

**§ 24****Vykonávacie predpisy**

(1) Ministerstvo financií po dohode so Štátnou komisiou pre financie, ceny a mzdy vydá predpisy o financovaní a úverovaní výstavby domov s bytmi v osobnom vlastníctve svojpomocnou výstavbou a dodávateľským spôsobom.

- a) ktoré byty sú vylúčené z predaja do osobného vlastníctva občanov,
- b) výšku pevného ročného (mesačného) príspevku na úhradu nákladov správy a údržby spoločných častí domu, prípadne pozemku (§ 18 ods. 3) a služieb spojených s bývaním v prípade, keď správu spoločných častí domu prevezme štátna hospodárska organizácia.

(2) Ministerstvo financií po dohode so Štátnou komisiou pre financie, ceny a mzdy a s Ministerstvom vnútra upraví spôsob ocenenia bytov a spoločných častí domu pri prevode bytov v domoch, ktoré sú v štátnom socialistickom vlastníctve, do vlastníctva občanov, ako aj spôsob úhrady kúpnej ceny.

(3) Ústredná správa geodézie a kartografie upraví spôsob zápisu osobného vlastníctva bytu, spoluvlastníctva spoločných častí domu, spoluvlastníctva pozemku alebo práva spoločného osobného užívania pozemku do evidencie nehnuteľností.

(4) Český úrad geodetický a kartografický a Slovenský úrad geodézie a kartografie upraví spôsob zápisu osobného vlastníctva bytu, spoluvlastníctva spoločných častí domu, spoluvlastníctva pozemku alebo práva spoločného osobného užívania pozemku do evidencie nehnuteľností.

**§ 25**

Vzťahy vlastníkov bytov, pokiaľ konajú voči tretím osobám spoločne a nerozdielne, najmä spôsob zastupovania, konanie zástupcu (zástupcov) voči tretím osobám namiesto vlastníkov, ďalej vnútorné vzťahy medzi vlastníkmi, najmä podrobnosti o správe a údržbe spoločných častí domu, pokiaľ neboli upravené už v zmluve medzi budúciimi vlastníkmi bytov [§ 13 ods. 1 písm. f) a g)], si vlastníci môžu bližšie upraviť dohodou. Táto dohoda je účinná voči tretím osobám len vtedy, keď o nej vedeli.

**§ 25a**

(1) Pokiaľ sa pred 1. júlom 1992 uzavreli medzi vlastníkom, prípadne organizáciou spravujúcou ostatné byty v dome a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov zmluvy o výkone správy a údržby spoločných častí a zariadení domu, prípadne pozemku za pevný ročný (mesačný) príspevok, je vlastník, prípadne organizácia spravujúca ostatné byty v dome, oprávnený začínajúc 1. júlom 1992 jednostranne príspevok zmeniť tak, aby zodpovedal ustanoveniu § 18 ods. 1.

(2) Vlastník, prípadne organizácia spravujúca dosiaľ neprevedené byty a nebytové priestory v dome sú oprávnení začínajúc 1. júlom 1992 vlastníkom bytov a nebytových priestorov jednostranne upraviť úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebytových priestorov podľa § 2 zákona č. 526/1990 Zb. o cenách.

**§ 26**

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. septembrom 1966.

**Novotný v. r.**

**Laštovička v. r.**

**Lenárt v. r.**

