ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 1992

Vyhlásené: 13.05.1992 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

189

ZÁKON
Slovenskej národnej rady

z 25. marca 1992

o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami

Slovenská národná rada sa uzniesla na tomto zákone:

§ 1
Služobné byty

(1) Služobným bytom je byt, ktorého nájomca vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný.

(2) Služobným bytom je

a) byt postavený v prevádzkovej, verejnej alebo verejnoprospešnej stavbe a trvale určený na bývanie pracovníka povereného strážením, údržbou, obsluhou alebo inou obdobnou činnosťou prevádzkového charakteru, bez ktorej nie je prevádzka možná, najmä byt, ktorý je súčasťou školy alebo školského zariadenia, zdravotníckeho zariadenia, zariadenia sociálnej starostlivosti, hájovne, stavby slúžiacej vodnému hospodárstvu alebo železničnej doprave,

b) byt v obytnom dome trvale určený na bývanie pracovníka, ktorý je vlastníkom alebo správcom[1]) tohto domu, poverený údržbou domu alebo výkonom niektorých služieb pre nájomcov bytov v dome (domovnícky byt),

c) byt stavebne súvisiaci s nebytovými priestormi určenými na výkon obchodnej, výrobnej alebo inej podnikateľskej alebo prevádzkovej činnosti a trvale určený na bývanie osoby, ktorá vykonáva v týchto nebytových priestoroch uvedenú činnosť,

d) byt trvale určený na bývanie zahraničného lektora, ktorý sa podieľa na výchove a vzdelávaní žiakov alebo študentov v školách alebo zariadeniach, alebo zahraničného stážistu,

e) byt získaný vojenskou správou zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je vojak z povolania (vojenský byt),

f) byt získaný Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky, Federálnym ministerstvom vnútra alebo Zborom väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky (ďalej len „ozbrojený zbor“) zo štátnej bytovej výstavby podľa doterajších predpisov, ak jeho nájomcom ku dňu účinnosti tohto zákona je policajt Policajného zboru Slovenskej republiky, Federálneho policajného zboru alebo Zboru hradnej polície alebo príslušník Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky (ďalej len „príslušník“).

(3) Povahu služobného bytu má aj byt v obytnom dome vo vlastníctve štátu s bytmi trvale určenými

a) na bývanie vojakov z povolania a občianskych pracovníkov vojenskej správy, ktorý je vo vojenskom priestore,

b) na bývanie príslušníkov ozbrojených zborov, ktorý je v priestoroch vyhradených pre ozbrojené zbory.

(4) Nájomcom služobného bytu môže byť iba ten, kto vykonáva prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný. Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby, pre ktorú nájomca vykonáva prácu, ak tento orgán alebo fyzická alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

(5) Povahu služobného bytu stráca byt vtedy, keď nájomca služobného bytu prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný, a prenajímateľ do troch mesiacov nevypovedal nájom.[2])

(6) Ak sú pochybnosti o tom, či byt je služobným bytom, rozhodne o charaktere bytu obec po vyjadrení orgánu alebo fyzickej alebo právnickej osoby uvedenej v odseku 4.

§ 2
Byty osobitného určenia

(1) Bytom osobitného určenia je byt, ktorý stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na bývanie pre vymedzený okruh osôb.

(2) Bytom osobitného určenia je

a) byt stavebne určený na trvalé bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt,

b) byt trvale určený na bývanie osoby, ktorej na základe zákona alebo iného právneho predpisu patrí počas výkonu verejnej funkcie právo bývať v zariadenom byte[3]) (naturálny byt),

c) byt trvale určený na bývanie predstaviteľa alebo pracovníka cudzieho zastupiteľského úradu alebo člena alebo pracovníka medzinárodnej organizácie, ktorej podľa medzinárodného práva patria diplomatické výsady a imunity, ak nejde o občana Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky (diplomatický byt),

d) byt trvale určený na bývanie pestúnov a detí zverených do pestúnskej starostlivosti.

(3) Nájomcom bytu osobitného určenia môže byť iba ten, kto spĺňa predpoklady osobitného určenia bytu. Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo inej právnickej osoby, v prospech ktorej sú byty osobitného určenia vystavané alebo zriadené, ak tento orgán alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom.

(4) Byt nestráca povahu bytu osobitného určenia, keď nájomca bytu osobitného určenia prestal spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu podľa odseku 2.

(5) Ak sú pochybnosti o tom, či byt je bytom osobitného určenia podľa odseku 2 písm. a), rozhodne o charaktere bytu stavebný úrad[4]) po vyjadrení obce a právnickej osoby uvedenej v odseku 3, v ostatných prípadoch rozhodne obec.

§ 3
Byty v domoch osobitného určenia

(1) Domom osobitného určenia je dom, ktorý svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb.

(2) Domom osobitného určenia je

a) obytný dom s bytmi určenými výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa predpisov o sociálnom zabezpečení,[5])

b) obytný dom vo vlastníctve alebo v nájme cirkvi alebo náboženskej spoločnosti s bytmi trvale určenými výlučne na bývanie duchovných cirkvi alebo náboženskej spoločnosti.

(3) Nájomcom bytu v dome osobitného určenia môže byť iba ten, kto spĺňa predpoklady vyplývajúce z osobitného určenia bytu. Prenajímateľom bytov je orgán oprávnený konať za vlastníka alebo nájomcu domu osobitného určenia.

(4) Byt nestráca svoju povahu, keď nájomca bytu v dome osobitného určenia prestal spĺňať predpoklady vyplývajúce z osobitného určenia domu podľa odseku 2.

(5) Ak sú pochybnosti o tom, či ide o dom osobitného určenia, rozhodne o charaktere domu stavebný úrad[4]) po vyjadrení vlastníka alebo nájomcu domu.

§ 4
Bytová náhrada pri nájme bytu na dobu určitú

Pri zániku nájmu dohodnutého na dobu určitú nájomca nemá právo na bytovú náhradu,[6]) okrem prípadu, ak nájom bytu skončil pred uplynutím dohodnutej doby z dôvodu, že byt bez zavinenia nájomcu nie je možné ďalej užívať alebo ak ide o služobný byt alebo o byt osobitného určenia a nájomca pred jeho užívaním ukončil užívanie iného bytu.

§ 5
Zabezpečenie bytovej náhrady a prístrešia

(1) Bytovú náhradu alebo prístrešie[7]) zabezpečí ten, v prospech koho sa byt vypratáva.

(2) Obec zabezpečí bytovú náhradu vtedy, ak nájomný pomer skončil výpoveďou prenajímateľa z dôvodov, že

a) prenajímateľ potrebuje byt v dome vo vlastníctve fyzickej osoby pre seba, manžela, svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov a doterajšiemu nájomcovi bol byt pridelený orgánom štátnej správy alebo obcou,

b) verejný záujem vyžaduje s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nie je možné užívať alebo byt alebo dom vo vlastníctve obce vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom dlhší čas užívať,

c) nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, hrubo porušujú dobré mravy v dome,

d) nájomca hrubo porušuje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu.

(3) Bytovú náhradu podľa odseku 2 môže zabezpečiť aj prenajímateľ.

(4) Zabezpečením bytovej náhrady je pre účely tohto zákona predloženie písomného vyhlásenia osoby, ktorá poskytne náhradný byt alebo náhradné ubytovanie, o tom, že uzavrie zmluvu o nájme alebo podnájme bytu s osobou, ktorá má vypratať byt.

§ 6
Zlúčenie bytov

(1) Byt uvedený v § 1 ods. 2 a 3 a v § 2 ods. 2 alebo jeho časť, ktorý je vo vlastníctve štátu alebo obce, možno zlúčiť so susedným bytom alebo jeho časťou len so súhlasom prenajímateľa a na základe povolenia obce.

(2) Obec povolí zlúčenie najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru a ak nie je potrebné poskytnúť bytovú náhradu alebo ak prenajímateľ zabezpečil bytovú náhradu.

§ 7
Rozdelenie bytu

(1) Byt uvedený v § 1 ods. 2 a 3 a v § 2 ods. 2, ktorý je vo vlastníctve štátu alebo obce, možno rozdeliť na dva alebo viaceré samostatné byty len so súhlasom prenajímateľa a nájomcu a na základe povolenia obce.

(2) Obec povolí rozdelenie bytu najmä vtedy, ak sa ním dosiahne účelnejšie využitie bytového priestoru.

§ 8
Spoločné ustanovenie pre zlúčenie a rozdelenie bytu

Povolenie obce podľa § 6 a 7 nenahrádza povolenie stavebného úradu,[4]) ktoré je potrebné podľa osobitných predpisov.[8])

§ 9
Použitie bytu na iné účely ako na bývanie

(1) Byt alebo jeho časť, ktorý je vo vlastníctve štátu alebo obce, možno dočasne používať na iné účely ako na bývanie len so súhlasom prenajímateľa a na základe povolenia obce.

(2) Byt alebo jeho časť môže dočasne používať na iné účely ako na bývanie len nájomca alebo členovia jeho domácnosti.

(3) Povolenie obce nie je potrebné vtedy, ak sa na iné účely ako na bývanie použije časť bytu tak, že spôsob použitia nevylučuje súčasné užívanie miestností na bytové účely.

(4) Trvalé použitie bytu na iné účely ako na bývanie upravuje osobitný predpis.[9])

§ 10
Právne následky porušenia povinností

(1) Obec môže uložiť prenajímateľovi bytu vo vlastníctve štátu alebo obce, ktorý poruší povinnosti ustanovené v § 1 ods. 4, § 2 ods. 3, § 6 ods. 1, § 7 ods. 1 a § 9 ods. 1 tohto zákona, pokutu do výšky 10 000 Kčs. Pokuta je príjmom obce.

(2) Pokutu možno uložiť do troch mesiacov odo dňa, keď sa obec o porušení povinnosti dozvedela, najneskôr však do jedného roka odo dňa porušenia povinnosti.

§ 11
Spolupráca s obcou

Prenajímatelia pri prenajímaní bytov spolupracujú s obcou, najmä jej oznamujú, ktoré byty nemôžu prenajať dlhšie ako tri mesiace; obec pomáha prenajímateľom pri hľadaní vhodných uchádzačov o byt.

§ 12
Osobitné oprávnenie obce

(1) Obec, ktorá má viac ako 5 000 obyvateľov alebo je sídlom obvodného úradu, môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že zmluvu o nájme bytu vo vlastníctve obce alebo vo vlastníctve inej právnickej osoby s prevažnou majetkovou účasťou obce možno uzavrieť predovšetkým s uchádzačom o byt podľa poradia určeného obcou.

(2) Obec podľa odseku 1 ustanoví najmä pravidlá, podľa ktorých sa zostaví poradie uchádzačov o byt. Pritom zohľadní naliehavosť bytovej potreby uchádzača o byt, jeho sociálne pomery, potrebu uspokojenia bytových potrieb tých, ktorí vykonávajú práce alebo služby nevyhnutné pre obec alebo ktorí sa zaviazali na svoje náklady vykonať v byte alebo v inom priestore také zmeny, ktorými sa byt alebo iný priestor stane spôsobilým na bývanie.

§ 13
Prechodné ustanovenie

Uchádzačom o byt zapísaným do miestneho poradníka schváleného podľa doterajších predpisov, ktorým ku dňu účinnosti tohto zákona nebol pridelený byt, sa prenajímajú byty vo vlastníctve obce prednostne podľa tohto poradníka.

§ 14
Zrušovacie ustanovenie

Zrušujú sa:

1. § 7, 8, 9 a 14 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 45/1964 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka,
2. vyhláška Ústrednej správy pre rozvoj miestneho hospodárstva č. 177/1964 Zb., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona č. 41/1964 Zb. o hospodárení s bytmi,
3. s platnosťou pre Slovenskú republiku § 20 vyhlášky Ústrednej správy pre rozvoj miestneho hospodárstva č. 60/1964 Zb. o úhrade za užívanie bytu a za služby spojené s užívaním bytu v znení vyhlášky č. 15/1992 Zb.

§ 15
Účinnosť

Tento zákon nadobúda účinnosť dňom vyhlásenia.

F. Mikloško v. r.

J. Čarnogurský v. r.

1) Napr. § 6 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

2) § 711 ods. 1 písm. b) Občianskeho zákonníka.

3) Napr. § 5 ods. 3 písm. a) zákona č. 491/1991 Zb. o organizácii Ústavného súdu Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky a o konaní pred ním.

4) § 5 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie.

5) § 20 písm. a) bod 3, § 21 písm. a) bod 1 a § 22 písm. b) zákona Slovenskej národnej rady č. 543/1990 Zb. o štátnej správe sociálneho zabezpečenia.

6) § 712 Občianskeho zákonníka.

7) § 712 ods. 5 Občianskeho zákonníka.

8) § 85 ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

9) § 85 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava, tel.: 02 571 01 000, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.