ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 1993

Vyhlásené: 22. 8. 1993 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

182

ZÁKON
NÁRODNEJ RADY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

z 8. júla 1993

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

PRVÁ ČASŤ
ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

Predmet a rozsah úpravy

§ 1

(1) Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na byty osobitného určenia,[1]) byty v domoch osobitného určenia,[2]) byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch,[3]) ktoré sú vo vlastníctve fyzických osôb.

(3) Ustanovenia osobitných predpisov o podmienkach nadobúdania nehnuteľného majetku devízovými cudzozemcami nie sú týmto zákonom dotknuté.[4])

§ 2

(1) Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2) Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3) Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu[5]) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5) Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, práčovne, kotolne, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

(6) Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na priľahlých pozemkoch, a to najmä oplotenia a prístrešky.

§ 3

(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.[6])

(2) Právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak.

(3) Ustanovenia osobitných predpisov[7]) nie sú týmto zákonom dotknuté.

§ 4
Nadobúdanie vlastníctva

(1) Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nadobúda

a) na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru,

b) na základe zmluvy o výstavbe domu,

c) dedením,

d) rozhodnutím štátneho orgánu.[8])

(2) Byt alebo nebytový priestor v dome môže byť vo vlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby, v podielovom spoluvlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby alebo v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov.

DRUHÁ ČASŤ
PREVOD VLASTNÍCTVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V DOME

§ 5
Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome

(1) Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí okrem všeobecných náležitostí[9]) obsahovať

a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu,[5]) vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,

b) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,

c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré časti domu sú spoločné len niektorým vlastníkom bytov a niektorým vlastníkom nebytových priestorov v dome,

d) určenie technického stavu domu, bytov a nebytových priestorov znaleckým posudkom so špecifikovaním opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ požiada,

e) úpravu práv k pozemku, na ktorom je postavený dom, a k pozemku, ktorý patrí k domu, napríklad dvor, záhrada (ďalej len „priľahlý pozemok“),

f) vyhlásenie vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,

g) úpravu práv k účelovým objektom civilnej ochrany obyvateľstva, ak také v dome sú.

(2) Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku sa nadobúdajú vkladom do katastra nehnuteľností.[10])

(3) S návrhom na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa predloží dokumentácia, z ktorej je zrejmá poloha a plocha bytu a nebytového priestoru v dome, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva. K prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa pripoja situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome, ich čísiel a identifikácia pozemku. Návrh na zápis a dokumentáciu je povinný predložiť predávajúci.

(4) Práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

(5) Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

Správa domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome

§ 6

Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len „správca“), najmä s bytovým družstvom.

§ 7
Spoločenstvo

(1) Spoločenstvo je právnická osoba[11]) zapísaná v registri združení vedenom príslušným obvodným úradom.[12]) Návrh na zápis do registra združení musí podať vlastník domu.

(2) Písomnú zmluvu o spoločenstve uzatvára vlastník domu s novým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome pri prevode vlastníctva prvého bytu alebo nebytového priestoru.

(3) Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome pristupuje k zmluve o spoločenstve.

(4) Zmluva o spoločenstve musí obsahovať

a) názov a sídlo spoločenstva,

b) orgány spoločenstva a ich právomoc,

c) spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,

d) úpravu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e) úpravu majetkových pomerov spoločenstva,

f) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu, prevádzky, údržby a opráv.

(5) V zmluve o spoločenstve vlastníkov sa môže určiť, že spoločenstvo vydá stanovy, ktoré upravia vnútornú organizáciu spoločenstva a podrobnejšie upravia niektoré veci obsiahnuté v zmluve o spoločenstve vlastníkov.

§ 8
Zmluva o výkone správy

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,

b) spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,

c) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

§ 9

(1) Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu prechádzajú z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo ku dňu zápisu spoločenstva do registra združení.

(2) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

§ 10

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku. Ak zmluva neustanovuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu [§ 5 ods. 1 písm. b)].

(2) Na účel uvedený v odseku 1 poukazujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou domu, údržbou, opravami, prípadne zlepšením spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zmluve o spoločenstve [§ 7 ods. 4 písm. f)] alebo v zmluve o výkone správy [§ 8 písm. c)].

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

§ 11

(1) 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.

(2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

(3) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu.

(4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.[13])

§ 12

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti,[14]) majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome, a priľahlý pozemok.

(2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe. Nájom a podnájom bytu a nebytového priestoru v dome alebo jeho časti upravujú osobitné predpisy.[15])

§ 13

(1) S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

(2) Spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

§ 14

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

(2) Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov; za každý byt a nebytový priestor

v dome má vlastník jeden hlas. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a priľahlého pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.

(3) Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

(4) Spoluvlastníci bytu a nebytového priestoru v dome majú pri hlasovaní jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome.

§ 15

(1) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo[16]) v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.[17])

(2) Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

§ 16
Osobitné ustanovenia o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome

(1) Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi.

(2) Byt podľa odseku 1, ktorého nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako šesť mesiacov a tento dlh neuhradil v lehote troch mesiacov odo dňa písomného upozornenia vlastníka bytu, možno po predchádzajúcom zániku nájmu previesť do vlastníctva tretej osoby. Nájomcovi bytu musí pôvodný vlastník bytu zabezpečiť bytovú náhradu.[18]) Ustanovenia osobitného predpisu[19]) sa v tomto prípade nepoužijú.

(3) Byt podľa odseku 1, pri ktorom súd vyslovil súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu,[20]) možno previesť do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa osobitného predpisu.[18])

(4) Nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí; iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva; ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. Pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastník a nájomca bytu jeden hlas a za každý nebytový priestor v dome vlastník nebytového priestoru jeden hlas. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

(5) Prevod vlastníctva nebytového priestoru podľa § 27 ods. 4 z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva právnickej osoby alebo fyzickej osoby je možný len po predchádzajúcom súhlase spoločenstva, a ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a nájomcov bytov v dome. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, na ktorú nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

(6) Nájomca garáže alebo ateliéru vo vlastníctve štátu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce a bytového družstva má právo na prednostný prevod garáže alebo ateliéru do vlastníctva.

(7) Súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome z vlastníctva bytového družstva je vzájomné vyrovnanie prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv domu pripadajúcich na bytový a nebytový priestor v dome, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva. Vzájomným vyrovnaním sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov a vyrovnanie nedoplatkov na obytný dom zo strany budúceho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Nevyčerpané prostriedky určené na údržbu a opravu domu, bytu a nebytového priestoru v dome prevedie bytové družstvo na fond prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 10). Na použitie uvedených prostriedkov platia ustanovenia § 10.

Cena bytu a nebytového priestoru v dome

§ 17

(1) Cena bytu a nebytového priestoru v dome, cena príslušenstva a cena pozemku sa dojednáva dohodou[21]) predávajúceho a kupujúceho.

(2) Dohodnutá cena ateliéru podľa odseku 1 nesmie prevýšiť sumu určenú podľa odseku 5 a § 18 ods. 1.

(3) Dohodnutá cena bytu podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva štátu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo ak ide o byty v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu.[22])

(4) Byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu.[23])

(5) Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva člena bytového družstva, ktorý je jeho nájomcom, je člen povinný uhradiť bytovému družstvu ako cenu bytu nesplatený investičný úver s príslušenstvom pripadajúci na tento byt. Prevodom vlastníctva družstevného bytu zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto zákonom dotknuté.[7])

(6) Ustanovenia osobitných predpisov[24]) o povinnosti bytového družstva vrátiť štátny príspevok sa nepoužijú, ak sa prevádza vlastníctvo bytu podľa odseku 5.

§ 18

(1) Ak sa byt alebo ateliér prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva štátu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo ak ide o byty alebo ateliéry v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu,[22]) cena za 1 m^2 bytu alebo ateliéru sa určuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta

a) pri byte 2 % a pri ateliéry 0,5 % opotrebenia za každý rok veku domu; zníženie môže byť najviac 80 %,

b) štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu, a vydelí sa súčtom podlahovej plochy bytov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu, určí ju Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

(2) Ak sa prevádza byt z vlastníctva štátu alebo obce do vlastníctva nájomcu,

a) vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu je povinný poskytnúť kupujúcemu na úhradu ceny zrážku z ceny bytu zistenej podľa odseku 1 vo výške 30 %,

b) kupujúci uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti minimálne 15 % z ceny bytu [po odpočítaní zrážky podľa písmena a)]; zostatok ceny sa musí uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach najneskôr do desiatich rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu,

c) kupujúcemu, ktorý uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti najmenej 70 % z ceny bytu, poskytne vlastník bytu zľavu 10 % z ceny.

(3) Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny v plnej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela, deti alebo vnukov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

§ 19
Vlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva

(1) Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa nedohodnú vlastníci inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru.

(2) Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu a na spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

§ 20
Prevod a prechod vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome

Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo previesť svoje vlastníctvo na inú osobu. Na prechod alebo prevod vlastníctva sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak.

TRETIA ČASŤ
VÝSTAVBA DOMU

§ 21

(1) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi.

(2) Vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe domu si vymedzia stavebníci (vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome) písomnou zmluvou.

(3) Na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.[10])

§ 22

(1) Zmluva obsahuje najmä

a) určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s vymedzením polohy a uvedením rozsahu podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru v dome,

b) vymedzenie a výpočet spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu budú užívať len niektorí vlastníci,

c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,

d) úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru,

e) určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov,

f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.

(2) K zmluve sa musí na zápis do katastra nehnuteľností predložiť dokumentácia, z ktorej je zrejmá plocha a poloha jednotlivých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

(3) Na správu domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome sa vzťahujú ustanovenia § 6 až 10, na práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vzťahujú ustanovenia § 11 až 15, na vlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva sa vzťahuje § 19, na prevod a prechod vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome § 20.

ŠTVRTÁ ČASŤ
SPOLOČNÉ USTANOVENIA

§ 23
Práva k pozemku

(1) S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, a k priľahlému pozemku. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, prevedie zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na priľahlom pozemku.

(2) Právo trvalého užívania[25]) pozemku zastavaného domom vo vlastníctve bytového družstva a pozemku priľahlého k tomuto domu, ktoré vzniklo podľa doterajších predpisov a trvá ku dňu účinnosti tohto zákona, sa mení dňom účinnosti tohto zákona na vlastníctvo bytového družstva.

(3) Bytové družstvo je povinné previesť vlastníctvo zastavaného a priľahlého pozemku nadobudnutého podľa odseku 2 bezodplatne na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru; veľkosť podielu sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b). Túto povinnosť má bytové družstvo aj pri bez-odplatnom prevode bytu podľa osobitného predpisu.[7])

(4) Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku a sú splnené podmienky na vydržanie podľa Občianskeho zákonníka, je vlastník domu povinný zápisom do katastra nehnuteľností[10]) usporiadať vlastníctvo pozemku pred prvým prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

(5) Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu,[26]) ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.[17])

§ 24

Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

§ 25

K spoluvlastníctvu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a k spoluvlastníctvu pozemku možno zriadiť záložné právo[27]) len vtedy, ak sa súčasne zriadi záložné právo aj k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.

PIATA ČASŤ
PRECHODNÉ USTANOVENIA

§ 26

Ak bol nájomcovi bytu zrušený nájom súdnym rozhodnutím z dôvodu skončenia pracovného pomeru, obnovuje sa odo dňa účinnosti tohto zákona nájomcovi bytu pôvodný nájom, ak nájomca ku dňu účinnosti tohto zákona byt bez prerušenia užíva.

§ 27

(1) Rozostavané domy s bytmi vo vlastníctve podľa doterajších predpisov[28]) sa považujú za domy vo výstavbe podľa tohto zákona.

(2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorým vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru v dome vzniklo alebo vznikne podľa doterajších predpisov,[29]) sa odo dňa účinnosti tohto zákona považujú za vlastníkov podľa tohto zákona.

(3) Vlastníci domov, ktorí previedli celé obytné domy, všetky byty alebo časť bytov a nebytových priestorov v dome do vlastníctva[29]) fyzických osôb, sú povinní do šiestich mesiacov odo dňa účinnosti tohto zákona uviesť právne vzťahy do súladu s ustanoveniami § 6, 7, 8, 9, 10 a § 23 ods. 2 a 3.

(4) Ak bytové družstvo prevedie vlastníctvo nebytového priestoru v dome, na ktorého výstavbu bola poskytnutá účelová dotácia[30]) zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, na právnickú osobu alebo fyzickú osobu s výnimkou prevodu podľa osobitného predpisu,[7]) je družstvo povinné vrátiť poskytnutú účelovú dotáciu do štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, vzájomne vyrovnať vzťahy so združeným investorom a zvyšok zaplatenej ceny previesť do fondu prevádzky, údržby a opráv.

§ 28

Nájomca družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva, má nárok na prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona, ak nepožiadal o prevod vlastníctva podľa osobitného predpisu.[7])

§ 29

(1) Ak nájomca družstevného bytu, garáže alebo ateliéru požiadal bytové družstvo o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru podľa osobitného predpisu,[7]) je bytové družstvo povinné previesť vlastníctvo bytu, garáže alebo ateliéru do dvoch rokov od účinnosti tohto zákona; ak sa nájomca družstevného bytu, garáže alebo ateliéru písomne dohodol s bytovým družstvom o prevode vlastníctva v inej lehote, prevedie bytové družstvo vlastníctvo bytu, garáže alebo ateliéru v takto dohodnutej lehote.

(2) Štátne podniky, rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie a bytové družstvá sú povinné s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na služobné byty.[31])

(3) Štátne podniky, rozpočtové organizácie, príspevkové organizácie a bytové družstvá sú povinné s nájomcom ateliéru uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva ateliéru do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva ateliéru podľa tohto zákona.

§ 30

Z finančných prostriedkov, ktoré obec získa z predaja bytov, je povinná utvoriť fond rozvoja bývania obce. Fond rozvoja bývania obce použije obec najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce; o použití fondu rozvoja bývania obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

§ 31

Obec ustanoví všeobecne záväzným nariadením podiel bytov, ktoré si ponecháva vo vlastníctve na zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy svojich obyvateľov.

§ 32

Byty a nebytové priestory v obytných domoch, ktoré boli vo vlastníctve cirkví a náboženských spoločností, rádov a kongregácií, nemožno prevádzať podľa tohto zákona do prijatia osobitného zákona o vrátení tohto majetku.

ŠIESTA ČASŤ
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 33
Zrušujú sa

1. zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení zákona č. 30/1978 Zb., zákona č. 509/1991 Zb., zákona č. 264/1992 Zb. a zákona č. 297/1992 Zb.,
2. vyhláška Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky, Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky, Českého cenového úradu a Slovenského cenového úradu č. 47/1978 Zb. o predaji bytov z národného majetku občanom a o finančnej pomoci pri modernizácii zakúpených bytov v znení vyhlášky č. 2/1982 Zb., vyhlášky č. 160/1983 Zb., vyhlášky č. 547/1991 Zb. a vyhlášky č. 608/1992 Zb.,
3. vyhláška Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky a Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky č. 121/1980 Zb. o finančnej pomoci pri prevode skupinových rodinných domčekov z družstevného do osobného vlastníctva,
4. vyhláška Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky a Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky č. 122/1980 Zb. o jednorazovom príspevku na opatrenie náhradného bývania občanom, ktorí uvoľnia byt v objekte spravovanom štátnou socialistickou organizáciou v znení vyhlášky Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky a Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky č. 69/1982 Zb.

Čl. II

Zákon č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení zákonného opatrenia Predsedníctva Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Zb. a zákona č. 496/1992 Zb. sa mení takto:

V § 27 sa vypúšťajú slová „a nebytových“.

Čl. III

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. septembrom 1993.

Michal Kováč v. r.

Ivan Gašparovič v. r.

Vladimír Mečiar v. r.

1) § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

2) § 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

3) § 44 ods. 1 vyhlášky Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu v znení vyhlášky č. 45/1979 Zb. a vyhlášky č. 376/1992 Zb.

4) § 25 devízového zákona č. 528/1990 Zb. v znení zákona č. 228/1992 Zb., zákona č. 264/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 26/1993 Z. z. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 106/1993 Z. z.

5) § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

6) Napr. zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

7) § 22 a nasl. zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov.

8) § 132 Občianskeho zákonníka.

9) § 43 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.

10) § 1 a 2 zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam.
§ 3 ods. 1 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike.

11) § 18 ods. 2 písm. d) Občianskeho zákonníka.

12) § 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 472/1990 Zb. o organizácii miestnej štátnej správy v znení neskorších predpisov.

13) Napr. § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb.

14) § 115 Občianskeho zákonníka.

15) § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.
Zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

16) § 151b Občianskeho zákonníka.

17) § 3 ods. 1 písm. d) zákona Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb.

18) § 712 ods. 1, 2, 3,5 a 7 Občianskeho zákonníka.

19) § 5 ods. 1, 2 a 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

20) § 711 ods. 1 písm. c), d), g) a h) Občianskeho zákonníka.

21) Zákon č. 526/1990 Zb. o cenách.

22) Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

23) § 14 ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb.

24) Napr. § 6 ods. 6 vyhlášky č. 136/1985 Zb. o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej a individuálnej bytovej výstavbe a modernizácii rodinných domčekov v osobnom vlastníctve v znení neskorších predpisov.

25) § 876 Občianskeho zákonníka.

26) § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka.

27) § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka.

28) § 12 zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov.

29) Zákon č. 52/1966 Zb. v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 42/1992 Zb.

30) Napr. výnos FMF, MF ČSR a MF SSR o financovaní komunálnej bytovej výstavby a výstavby

technického a občianskeho vybavenia uverejnený pod č. 33 vo Finančnom spravodajcovi č. 6-7/1987, registrovaný v čiastke 26/1987 Zb.

31) § 1 ods. 2 písm. a) a ods. 3 písm. a) a b) zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Račianska 71, 813 11 Bratislava,
tel.: +421 2 888 91 864, +421 2 888 91 865, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.