

ZBIERKA ZÁKONOV SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 1993

Vyhlásené: 22. 8. 1993 Časová verzia predpisu účinná od: 1.11.2005 do: 30. 6.2007

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 bytovom 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 určenia¹⁾ okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt,^{1a)} 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 majú len jeden byt.

(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 určený na bývanie, 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 bytu⁵⁾ 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 a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výfahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6) Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7) Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾ bez plochy lodžií a balkónov.

§ 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 predpisov⁷⁾ 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, vstavbe alebo nadstavbe 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 a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru

v dome musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí⁹⁾ musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu,⁵⁾ vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písmena e),
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré časti domu, príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- h) úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.^{9a)}

(2) Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

(3) Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome okrem náležitostí podľa odseku 1 môže obsahovať aj vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na kotolni, ak vykuruje viac domov a na základe dohody medzi nadobúdateľmi bytov a vlastníkom domu prechádza zmluvou o prevode vlastníctva bytu do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a vlastníkov nebytových priestorov v dome.

(4) 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 zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa nadobúdajú vkladom do katastra nehnuteľností.¹⁰⁾

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

(8) Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru znáša predávajúci; predávajúci môže požadovať od nadobúdateľa náhradu preukázateľne zaplatených správnych poplatkov a odmenu notára podľa osobitných predpisov.^{10a)} Znalečné znášajú pomerne tí nadobúdatelia, ktorí o znalecký posudok požiadali podľa odseku 1 písm. f).

Správa domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome

§ 6

(1) 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.

(2) Doterajší vlastník domu je povinný bezodkladne odovzdať spoločenstvu alebo správcovi technickú dokumentáciu domu.

(3) Na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy domu uvedených v odseku 1.

(4) V prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva členov družstva sa spoločenstvo môže zriadiť, ak je do vlastníctva členov družstva prevedených viac ako nadpolovičná väčšina bytov a nebytových priestorov v dome a so zriadením spoločenstva vyslovila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Spoločenstvo

§ 7

(1) Spoločenstvo je právnická osoba¹¹⁾ založená podľa tohto zákona, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločné nebytové priestory“), príslušenstvo a príslušený pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom krajským úradom príslušným podľa sídla spoločenstva¹²⁾ (ďalej len „register“).

(2) Návrh na zápis do registra je povinný podať vlastník domu do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností¹⁰⁾ alebo splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zmene správy domu; pravosť podpisu musí byť úradne osvedčená. Súčasťou návrhu na zápis do registra je zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach, doklad o bezúhonnosti predsedu spoločenstva a stanov spoločenstva, ak to zmluva o spoločenstve určuje, zápisnica a prezenčná listina zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, výpis z listu vlastníctva a správny poplatok. V prípade zmeny formy správy je súčasťou návrhu aj výpoveď zmluvy o výkone správy správcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môžu založiť aj vlastníci bytov a nebytových

priestorov viacerých domov.

(3) Konanie o registrácii sa začne dňom, keď je správny orgán doručený návrh na zápis do registra, ktorý obsahuje náležitosti podľa odseku 2.

(4) Ak návrh na zápis do registra neobsahuje náležitosti podľa odseku 2, správny orgán upozorní vlastníka domu alebo splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do 15 dní od doručenia návrhu, že konanie o registrácii začne až po odstránení nedostatkov.

(5) Správny orgán vykoná zápis do registra do 15 dní od začatia konania a v tejto lehote zašle vlastníkovi domu alebo splnomocnenému zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome jedno vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, na ktorom vyznačí deň vykonania zápisu do registra.

(6) Vznik spoločenstva, jeho názov a sídlo oznámi správny orgán príslušnej krajskej správe Štatistického úradu Slovenskej republiky do desiatich dní odo dňa zápisu do registra.

(7) Do registra sa zapisuje

- a) názov a sídlo spoločenstva,
- b) identifikačné číslo,
- c) orgány spoločenstva,
- d) meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu štatutárneho orgánu.

(8) Do registra sa zapisuje aj zmena alebo zánik zapisovaných skutočností. Štatutárny orgán je povinný podať príslušnému krajskému úradu návrh na zápis zmeny zapisovaných skutočností do 15 dní odo dňa, keď zmeny nastali, na ktorom musí byť pravosť podpisu úradne osvedčená. K návrhu sa musí priložiť uznesenie zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „zhromaždenie“) o vykonaní zmeny zmluvy o spoločenstve, dodatok k zmluve o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach a správny poplatok.

(9) V registri sa ďalej vyznačí

- a) vstup spoločenstva do likvidácie vrátane mena, priezviska a adresy trvalého pobytu likvidátora,
- b) vyhlásenie konkurzu vrátane mena, priezviska a adresy trvalého pobytu správcu konkurznej podstaty,
- c) právny dôvod výmazu spoločenstva.

(10) Náležitosti zapísané v registri sú účinné voči každému odo dňa vykonania zápisu do registra.

(11) Na konanie podľa tohto zákona sa nevzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.

§ 7a

(1) Písomnú zmluvu o spoločenstve uzatvára vlastník domu s novým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, ak so zriadením spoločenstva vyslovila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemožno vypovedať.

(2) Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

(3) Zmluva o spoločenstve musí obsahovať

- a) názov a sídlo spoločenstva,
- b) orgány spoločenstva a ich právomoc,
- c) spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, 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.

(4) V zmluve o spoločenstve sa môže určiť, že spoločenstvo vydá stanovky, ktoré upravujú vnútornú organizáciu spoločenstva a podrobnejšie upravujú niektoré veci obsiahnuté v zmluve o spoločenstve.

§ 7b

(1) Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastní bytu a nebytového priestoru v dome uhradza priamo dodávateľovi (ďalej len „úhrady za plnenia“), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príslušný pozemok.

(2) Spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme podľa odseku 1. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Rovnakým spôsobom je spoločenstvo povinné postupovať i pri rozhodovaní o výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

(3) Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom.

(4) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločenstvu.

(5) Spoločenstvo môže za podmienok podľa § 14 ods. 3 uzavrieť zmluvu o úvere na opravu,

rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, ručenie sa týka iba vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa úver týka. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome ručí za záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy v pomere veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome vymedzeného podľa § 5 ods. 1 písm. b) až do výšky ceny bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku.

§ 7c

(1) Orgánmi spoločenstva sú

- a) predseda,
- b) rada,
- c) zhromaždenie,
- d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

(2) Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade

- a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
- b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
- c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
- d) výšku mesačných platieb za správu,
- e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) vyúčtovanie úhrad za plnenia.

(3) Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.

(4) Rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada

- a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,
- b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
- c) navrhuje odvolanie predsedu.

(5) Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie rady je tri roky. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.

(6) Predseda a člen rady nesmie

- a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva,

b) sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.

(7) Za bezúhonného sa na účely tohto zákona považuje ten, kto nebol právoplatne odsúdený za trestný čin hospodársky, trestný čin proti majetku alebo iný trestný čin spáchaný úmyselne, ktorého skutková podstata súvisí s predmetom činnosti spoločenstva, ak sa naň nehľadí, akoby nebol odsúdený.^{12a)} Bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov^{12b)} nie starším ako tri mesiace.

(8) Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie

- a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovy spoločenstva a zásady hospodárenia,
- b) schvaľuje rozpočet,
- c) schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia,
- d) schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- e) rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) volí a odvoláva členov rady,
- g) volí a odvoláva predsedu,
- h) rozhoduje o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
- i) rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru a o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,
- j) rozhoduje o správe alebo o zmene spôsobu výkonu správy,
- k) určuje odmenu predsedovi spoločenstva a členom rady,
- l) rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán.

§ 7d

(1) Spoločenstvo sa zrušuje

- a) dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté,
- b) rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
- c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.

(2) Spoločenstvo nemožno zrušiť podľa odseku 1 písm. a), ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy.

(3) Zhromaždenie môže rozhodnúť o zlúčení alebo splynutí spoločenstva s iným spoločenstvom. Pri zlúčení prechádza majetok zrušeného spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo, s ktorým sa spoločenstvo zlúčilo. Pri splynutí prechádza majetok spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo vzniknuté splynutím. Zmeny, ktoré zo zlúčenia alebo zo splynutia vyplývajú a sú predmetom zápisu do registra, oznámi predseda novovzniknutého spoločenstva do siedmich dní príslušnému krajskému úradu.

(4) Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra. Jeho zániku predchádza zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie. Likvidácia sa nevyžaduje, ak majetok spoločenstva prechádza na

iné spoločenstvo po zlúčení, rozdelení alebo splynutí. V registri sa vykoná výmaz zaniknutého spoločenstva a zápis spoločenstva vzniknutého splynutím k tomu istému dňu. Výmaz zlučovaného alebo rozdeleného spoločenstva a zápis zmeny pri spoločenstve, s ktorým sa zanikajúce spoločenstvo zlúčilo, alebo zápis nových spoločenstiev po rozdelení sa vykoná k tomu istému dňu.

(5) Fond prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia môže likvidátor použiť len na účely podľa tohto zákona. Ich zostatky likvidátor na základe rozhodnutia zhromaždenia prevedie do 30 dní od zápisu zrušenia spoločenstva v registri na správcu určeného v rozhodnutí zhromaždenia.

(6) Likvidačný zostatok sa prevedie do fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného domu. Odmenu likvidátora určí ten, kto likvidátora vymenoval. Náklady likvidácie sa uhradia z majetku spoločenstva. Na zrušenie spoločenstva s likvidáciou alebo bez likvidácie a na zánik sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o zrušení a zániku obchodných spoločností,^{12c)} ak tento zákon neustanovuje inak.

Správca

§ 8

(1) Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

(2) Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(3) Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

(4) Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov,^{12d)} ktorý smeruje proti majetku správcu.

(5) Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

§ 8a

(1) 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 v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,

- e) zásady určenia výšky platieb za správu,
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa odseku 2.

(2) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

(3) Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

(4) Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

§ 8b

(1) Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(2) Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä

- a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(3) Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

(4) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

Spoločné ustanovenia k správe domu

§ 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 poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade¹⁰⁾ vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov znášajú v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b).

(2) Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

(3) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

(4) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva alebo správcu úhrady za plnenia. Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

(5) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.

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 spoluužívateľských 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 alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

(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⁾

(5) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

(6) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

§ 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 príľahlý 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 a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne desať dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým.

(2) Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.

(3) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na toto hlasovanie sa nevzťahujú ustanovenia odsekov 2 a 6.

(4) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

(5) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

(6) Ak tento zákon neustanovuje inak, môžu sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome desať dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže len predseda, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho spôsobom v dome obvyklým. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.

(7) Ustanovenia odsekov 1 až 6 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia podľa § 7c ods. 8. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, súhlase so vstavbou alebo nadstavbou a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

§ 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 právo¹⁶⁾ 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.

(3) Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovom pojednávaní uspokoja z podstaty podľa osobitného predpisu^{17a)}.

§ 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, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.^{17b)}

(2) Ak nájomcovi nájom bytu skončil podľa osobitného predpisu,¹⁸⁾ môže vlastník bytu previesť byt do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa osobitného predpisu.¹⁹⁾ Ustanovenia osobitného predpisu²⁰⁾ sa v tomto prípade nepoužijú.

(3) 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.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) Ak je v dome vo vlastníctve bytového družstva alebo obce nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby^{20a)} zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu a nejde o prístavbu nebytového priestoru, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu sa určuje podľa § 5 ods. 1 písm. b); rovnako sa postupuje aj pri nebytových priestoroch, na ktorých financovaní sa podieľali svojimi členskými podielmi len nájomcovia bytov v dome alebo ich právni predchodcovia. Na prevod vlastníctva týchto nebytových priestorov sa nepoužijú ustanovenia odsekov 3 a 4; ak bytové družstvo uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva týchto nebytových priestorov, táto zmluva je neplatná. Nájomné za užívanie takýchto priestorov je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 10 ods. 2) príslušného domu.

Cena bytu a nebytového priestoru v dome a cena pozemku

§ 17

(1) Cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príslušného pozemku (ďalej len „cena“) sa dojednáva dohodou²¹⁾ predávajúceho a kupujúceho.

(2) Dohodnutá cena ateliéru, ak sa prevádza do vlastníctva nájomcovi, nesmie prevýšiť sumu určenú podľa odseku 6, § 18, 18a a 18b.

(3) Dohodnutá cena bytu a pozemkov podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18, 18a a 18b, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva

- a) štátu vrátane štátnych podnikov v likvidácii a Slovenského pozemkového fondu,
- b) obce, alebo vyššieho územného celku, ktorý nadobudol byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu.^{21a)}
- c) obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky, alebo obce,
- d) poľnohospodárskeho družstva, výrobného družstva alebo spotrebného družstva,
- e) obchodnej spoločnosti založenej obchodnou spoločnosťou uvedenou v písmene c) alebo družstvom uvedeným v písmene d),
- f) právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktorá nadobudla byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu,²²⁾
- g) záujmového združenia právnických osôb a do roku 1989 spoločenskej organizácie Revolučné odborové hnutie a jej právnych nástupcov, a to príslušné odborové zväzy odborových organizácií a následne Jednotný majetkový fond zväzov odborových organizácií v Slovenskej republike, ktorá nadobudla do vlastníctva byty postavené v rámci združenia finančných prostriedkov na bytovú výstavbu podľa osobitných predpisov platných v čase výstavby bytov,^{22a)}
- h) obchodnej spoločnosti založenej štátom podľa osobitného predpisu.^{22b)}

(4) Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na prevod vlastníctva bytov v rodinných domoch, alebo ak je nájomcom bytu právnická osoba.

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

(6) Dom vo vlastníctve obce alebo jeho časť nemožno previesť podľa osobitného predpisu^{23a)} do vlastníctva nájomcov bytov a nebytových priestorov v tomto dome ani do vlastníctva tretích osôb, ak požiada o prevod vlastníctva bytu v dome nájomca.

(7) 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⁾

(8) Ustanovenia osobitných predpisov²⁴⁾ o povinnosti bytového družstva vrátiť štátny príspevok sa nepoužijú, ak sa prevádza vlastníctvo bytu podľa odseku 6.

§ 18

Cena bytu a ateliéru

(1) Cena za 1 m² podlahovej plochy bytu alebo ateliéru, ktorý sa prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktoré sú uvedené v § 17 ods. 3, sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta

a) pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,

b) pri byte 2 % a pri ateliéri 0,5 % opotrebenia za každý začatý rok veku domu,

a vydelená súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, určí ju Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

(2) Opotrebenie podľa odseku 1 písm. b) sa vypočíta z obstarávacej ceny domu a celková výška zníženia obstarávacej ceny domu podľa odseku 1 môže byť najviac 80 %.

(3) Obstarávacou cenou domu na účely tohto zákona sa rozumie cena vedená v účtovníctve^{24a)} zohľadňujúca prvú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1955 a druhú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1965. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu nebytový priestor (§ 2 ods. 3) alebo garáž, obstarávacia cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu nebytovému priestoru alebo garáži.

(4) Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva štátu alebo obce do vlastníctva nájomcu, vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru je povinný poskytnúť nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny zistenej podľa odseku 1 vo výške 30 %.

(5) Odseky 1 až 4 sa nepoužijú na zistenie ceny bytu, ak vlastník uvedený v odseku 1 nadobudol byt do vlastníctva podľa § 4 ods. 1 písm. a) za cenu dohodou.²¹⁾ V týchto prípadoch pri prevode vlastníctva bytu na nájomcu nemôže byť dohodnutá cena bytu nižšia, než za akú ju vlastník uvedený v odseku 1 nadobudol do vlastníctva.

§ 18a

Cena pozemku

(1) Vyššiu cenu pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku ako cenu zistenú podľa osobitného predpisu^{24b)} nemožno dojednať.

(2) Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a príslušnom pozemku do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa osobitného predpisu,^{24c)} alebo do vlastníctva jeho dediča, alebo do vlastníctva manžela, detí, vnukov alebo rodičov pôvodného vlastníka bytu, cena za 1 m² pozemku sa rovná najvyššej výške ročného nájomného za

1 m² zistenej podľa osobitného predpisu.^{24d)}

(3) Obec je povinná previesť vlastníctvo zastavaného a príslušeného pozemku nadobudnuté podľa osobitného predpisu^{24e)} na vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva, ak vlastníka bytu požiada o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku, za cenu určenú podľa odseku 2; veľkosť spoluvlastníckeho podielu pozemku sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b).

§ 18b

(1) Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva štátu do vlastníctva nájomcu a nadobúdateľ uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru v hotovosti najmenej

- a) 15 % z ceny bytu alebo ateliéru, musí zostatok uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach do desiatich rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru,
- b) 70 % z ceny bytu alebo ateliéru, poskytne mu predávajúci zľavu 10 % z ceny a zostatok uhradí v pravidelných bezúročných splátkach do jedného roka.

(2) Ak sa prevádza byt z vlastníctva štátu v správe štátneho podniku v likvidácii do vlastníctva nájomcu, ustanovenie odseku 1 sa nepoužije.

(3) Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva obce do vlastníctva nájomcu, obec ustanoví všeobecne záväzným nariadením spôsob bezúročného splácania ceny bytu, ateliéru a pozemku.

(4) Ak sa prevádza byt z vlastníctva právnickej osoby alebo fyzickej osoby, ktorá nadobudla byt do vlastníctva podľa osobitného predpisu,²²⁾ predávajúci umožní kupujúcemu bezúročné splácanie ceny bytu a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku a príslušenom pozemku určenej podľa § 18, 18a a 18b do troch rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ak o to kupujúci požiada.

(5) Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu alebo ateliéru zistenú podľa § 18 ods. 1 v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu alebo ateliéru na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru.

§ 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) Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku, najmä vecné bremeno prechádzajú na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

§ 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, vstavbe alebo nadstavbe domu (ďalej len „zmluva“) uzavretej medzi stavebníkmi alebo medzi doterajšími vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a stavebníkmi. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.

(2) Zmluvou sa vymedzia vzájomné práva a povinnosti pri výstavbe medzi stavebníkmi alebo pri vstavbe alebo nadstavbe domu medzi stavebníkmi a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

(3) Na účinnosť zmluvy a jej zmien je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.^{24f)}

§ 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, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu alebo pozemok budú užívať len niektorí vlastníci,
- c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a spoločných nebytových priestorov, 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 bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.

(2) Ak vstavbou alebo nadstavbou vzniknú v dome nové byty alebo nebytové priestory, zmluvu so stavebníkom uzatvára vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva musí okrem náležitostí uvedených v odseku 1 obsahovať presné vymedzenie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov, v ktorých sa bude uskutočňovať vstavba alebo nadstavba.

(3) Ak nie sú v dome prevedené byty do vlastníctva a vstavbou alebo nadstavbou vzniknú nové byty alebo nebytové priestory, musí byť obsahom zmluvy aj vymedzenie vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome a veľkosti spoluvlastníckych podielov podľa § 5 ods.1 písm. b).

(4) Ak stavebník domu, ktorého výstavba bola začatá na základe stavebného povolenia, odpredá počas výstavby byty alebo nebytové priestory, uzatvára s budúcim vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru zmluvu podľa odseku 1.

(5) Stavebník je povinný v zmluve vymedziť vzájomné práva a povinnosti aj pri stavebných úpravách, ktorými sa mení veľkosť bytu, nebytového priestoru alebo príslušenstva na úkor spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu; zmluvu uzatvára vlastník bytu alebo

nebytového priestoru v dome (stavebník) s ostatnými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

(6) K zmluve sa musí na účely zápisu 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.

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 príľahlému pozemku. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príľahlom pozemku.

(2) Právo trvalého užívania²⁵⁾ pozemku zastavaného domom vo vlastníctve bytového družstva a pozemku príľahlého 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 príľahlého pozemku bezodplatne na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru; veľkosť podielu sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b). Túto povinnosť má bytové družstvo aj pri bezodplatnom 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 nehnuteľností¹⁰⁾ 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

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

(2) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na budovy a nebytové priestory v budovách, na ktorých prevod vlastníctva sa vzťahuje osobitný predpis.^{26a)}

§ 24a

(1) Ak bytové družstvo neodvedie banke finančné prostriedky splatené členmi bytového družstva za prevedené byty a nebytové priestory spolu s najbližšou splátkou úveru,⁷⁾ je povinné odvieť do štátneho rozpočtu pomernú časť majetkovej ujmy, ktorá bola za tieto byty a nebytové priestory uhradená banke zo štátneho rozpočtu podľa osobitného predpisu.^{26b)}

(2) Na účely podľa odseku 1 sú bytové družstvá povinné každoročne do 31. januára oznámiť Ministerstvu financií Slovenskej republiky počet zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov uzatvorených podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu⁷⁾ v predchádzajúcom kalendárnom roku.

§ 25

(1) K spoluvlastníctvu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a k spoluvlastníctvu pozemku zastavanému domom a k príslušenému pozemku možno zriadiť záložné právo²⁷⁾ len vtedy, ak sa súčasne zriadi záložné právo aj k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.

(2) Ak je byt alebo nebytový priestor v spoluvlastníctve, majú spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru postavenie vlastníka bytu alebo nebytového priestoru a zodpovedajú voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome podľa osobitného predpisu.^{27a)}

**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 predpisov²⁸⁾ 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 vlastníctva²⁹⁾ fyzických osôb, sú povinní do 31. decembra 1998 uviesť právne vzťahy do súladu s ustanoveniami § 6, 7, 8, 9, 10 a § 23. Vlastníci domov môžu podať návrh na súd, aby vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov uložil splnenie týchto povinností.

(4) Ak bytové družstvo prevedie vlastníctvo nebytového priestoru v dome, na ktorého výstavbu bola poskytnutá účelová dotácia³⁰⁾ 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, štátne podniky v likvidácii, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie a bytové družstvá sú povinné s nájomcom bytu, garáže alebo s nájomcom ateliéru uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti.

(3) Ustanovenie odseku 2 sa nevzťahuje na

- a) služobné byty,³¹⁾ byty v správe rozpočtových organizácií a príspevkových organizácií Ministerstva financií Slovenskej republiky, Ministerstva školstva Slovenskej republiky, Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Ministerstva obrany Slovenskej republiky, Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky a Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, na byty vo vnútornom kúpeľnom území³²⁾ a území národných parkov, na byty slúžiace lesnému hospodárstvu a na byty vo vlastníctve Fondu národného majetku Slovenskej republiky obstarané z prostriedkov rozpočtu Fondu národného majetku Slovenskej republiky od 1. januára 1995,
- b) štátne podniky, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie, ak nadobudli byty do vlastníctva štátu podľa § 4 ods. 1 písm. a),
- c) byty v rodinných domoch.

(4) Ak štátny podnik neuzavrel s nájomcom bytu, garáže alebo ateliéru zmluvu o prevode vlastníctva v lehote podľa odseku 2 a v tejto lehote vypracoval privatizačný projekt,²²⁾ je povinný na zabezpečenie tejto povinnosti s nájomcom uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve.³³⁾ Nájomca môže podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o budúcej zmluve prechádzajú na právneho nástupcu štátneho podniku v plnom rozsahu.

(5) Vlastníci domov uvedení v § 17 ods. 3 môžu previesť vlastníctvo domu alebo jeho časti podľa osobitného predpisu^{23a)} len do vlastníctva štátu vrátane Slovenského pozemkového fondu, obce, obchodnej spoločnosti s účasťou štátu alebo obce alebo s účasťou Fondu národného majetku Slovenskej republiky.

(6) Ak štátne podniky, štátne rozpočtové organizácie alebo štátne príspevkové organizácie prevedú domy alebo ich časti do vlastníctva obce alebo obchodnej spoločnosti podľa odseku 5, vzťahuje sa na nadobúdateľa povinnosť podľa odseku 2, pričom cena musí byť dohodnutá v súlade s § 17 ods. 3.

(7) Vlastník domu, ktorý nadobudol dom do vlastníctva podľa osobitného predpisu³⁴⁾ z vlastníctva štátu, Slovenského pozemkového fondu, obce, bytového družstva, obchodnej spoločnosti s účasťou obce, štátu alebo bytového družstva, alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo z vlastníctva družstva alebo z vlastníctva obchodnej spoločnosti uvedenej v § 17 ods. 3 písm. e), alebo ak ide o byty alebo o ateliéry v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu,²²⁾ nemôže previesť vlastníctvo domu podľa osobitného predpisu,^{23a)} ak v dome požiadal nájomca o prevod vlastníctva bytu. Cena bytu nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a § 18a ods. 1.

(8) Vlastníci domov uvedení v odseku 7 a v § 17 ods. 3 písm. c) až f) sú povinní s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu. To platí aj o vlastníkoch domov uvedených v § 17 ods. 3 písm. g) a h). Ak nájomca požiadal o prevod vlastníctva bytu pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, vlastník domu je povinný s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1.

(9) Ustanovenie odseku 8 sa nevzťahuje na služobné byty³¹⁾ a na byty nadobudnuté do vlastníctva podľa § 4 ods. 1 písm. a) a na byty v rodinných domoch.

§ 29a

(1) Obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť obec nemá, ak nájomcom bytu je právnická osoba, ak ide o byt v rodinnom dome alebo ak ide o byt, na ktorý sa nevzťahovala povinnosť previesť vlastníctvo bytu podľa § 29 ods. 3 a vlastníctvo tohto bytu prešlo na obec podľa osobitného predpisu.^{24c)}

(2) Obec je povinná previesť ateliér do vlastníctva nájomcu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod ateliéru.

(3) Ustanovenia odsekov 1 a 2 sa nevzťahujú na byty a ateliéry v domoch postavených po 1. júni 1998 z rozpočtu obce alebo z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania;³⁵⁾ na zistenie ceny bytu a ateliéru v uvedenom dome sa nepoužijú ustanovenia § 18 a 18b.

§ 29b

(1) Ak štátny podnik, štátny podnik v likvidácii, štátna rozpočtová organizácia, štátna príspevková organizácia alebo obec neuzavrela s nájomcom, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona, zmluvu o prevode vlastníctva bytu v lehote ustanovenej týmto zákonom, je pri uzatváraní zmluvy aj po uplynutí zákonom ustanovenej lehoty povinná previesť byt za cenu vypočítanú podľa predpisov platných v posledný deň dvojročnej lehoty.

(2) Ak bytové družstvo neuzavrelo s nájomcom, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu,⁷⁾ zmluvu o prevode vlastníctva bytu v lehote ustanovenej týmto zákonom, je pri uzatváraní zmluvy aj po uplynutí zákonom ustanovenej lehoty povinné previesť vlastníctvo bytu za nesplatený investičný úver s príslušenstvom ku dňu prevodu vlastníctva bytu.

(3) Nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu⁷⁾ alebo s ktorým bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, nezaniká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva nedošlo v lehote podľa tohto zákona alebo v lehote dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve, ak nájomca svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne nevzal späť; týmto späťvzatím žiadosti nezaniká nájomcovi právo podať ďalšiu žiadosť o prevod vlastníctva bytu.

(4) Bytové družstvo, ktoré neodviedlo banke všetky finančné prostriedky splatené členmi družstva za prevedené byty a nebytové priestory podľa osobitného predpisu⁷⁾ do 1. júna 1998, je povinné ich odvieť do troch mesiacov od 1. júna 1998.

(5) Bytové družstvá sú povinné oznámiť Ministerstvu financií Slovenskej republiky do šiestich mesiacov od 1. júna 1998 počet všetkých bytov, ktoré do 1. januára 1998 previedli do vlastníctva nájomcov podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu.⁷⁾

§ 30

Z finančných prostriedkov, ktoré obec získa z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj príľahlých pozemkov, je povinná vytvoriť 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

(1) Spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sa považujú za spoločenstvá podľa tohto zákona. Spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sú povinné prispôbiť tomuto zákonu zmluvu o spoločenstve, orgány, hospodárenie, činnosť, prípadne stanovy najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona.

(2) Zmluvy o výkone správy, ktoré boli uzavreté pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, sa považujú za zmluvy o výkone správy podľa tohto zákona. Správcovia, ktorí vykonávali činnosť podľa doterajších predpisov, sú povinní zosúladiť svoju činnosť s týmto zákonom najneskôr do šiestich mesiacov od nadobudnutia jeho účinnosti.

§ 31a

Na výpočet ceny pozemku podľa § 18a sa použijú aj po 31. decembri 2003 ustanovenia cenového predpisu, podľa ktorého sa určovala cena pozemku do 31. decembra 2003.

§ 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.

§ 32a

(1) Na prevod vlastníctva bytu v rodinnom dome vo vlastníctve štátu v správe štátnych podnikov a štátnych podnikov v likvidácii sa vzťahuje povinnosť previesť vlastníctvo takéhoto bytu podľa doterajšieho predpisu, ak nájomca písomne požiadal o jeho prevod do 1. augusta 1995; na výpočet ceny sa použije ustanovenie § 18, 18a a 18b.

(2) Bytové družstvá alebo obce, ktoré previedli všetky byty alebo časť bytov v bytovom dome do vlastníctva fyzických osôb, sú povinné do šiestich mesiacov od 1. augusta 1995 uviesť uzatvorené zmluvy o prevode vlastníctva bytov do 1. augusta 1995 do súladu s § 16 ods. 8.

(3) Na prevod vlastníctva bytov v domoch v správe štátnych podnikov na nájomcov, ktorými sú fyzické osoby, sa nevzťahuje ustanovenie § 45 zákona č. 92/1991 Zb. o prevode majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

(4) V prípadoch, keď došlo medzi predávajúcim a kupujúcim k dohode o kúpnej cene bytu do 1. augusta 1995, spôsob výpočtu uvedený v § 18 sa nepoužije.

§ 32b

Prechodné ustanovenia

Zmluvy o spoločenstve alebo zmluvy o výkone správy, ktoré určujú úhradu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo forme preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako na základe veľkosti spoluvlastníckeho podielu, je potrebné upraviť do 1. januára 2006 tak, aby boli v súlade so zákonom.

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 zákonného opatrenia Predsedníctva Federálneho zhromaždenia 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.
- 1a) § 2 ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami.
- 2) § 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.
- 3) § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.
- 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.
- 9a) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.
- 10) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 10a) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov.
- Položka C bod 3 prílohy k vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 31/1993 Z. z. o odmenách a náhradách notárov v znení vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 209/1994 Z. z.
- 11) § 18 ods. 2 písm. d) Občianskeho zákonníka.
- 12) § 4 ods. 3 zákona č. 515/2003 Z. z. o krajských úradoch a obvodných úradoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 12a) § 69 a 70 Trestného zákona v znení neskorších predpisov.
- 12b) Zákon č. 311/1999 Z. z. o registri trestov v znení neskorších predpisov.
- 12c) § 68 až 75 Obchodného zákonníka.
- 12d) Napríklad zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov 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.
- 17a) § 337 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku.
- 17b) § 140 Občianskeho zákonníka.
- 18) § 711 ods. 1 písm. c) a d) Občianskeho zákonníka.
- 19) § 712 a 712a ods. 2, 3, 4 a 5 Občianskeho zákonníka.

- 20) § 5 ods. 2 písm. a) a d) zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.
- 20a) § 85 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).
- 21) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách.
- 21a) Zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení zákona č. 521/2003 Z. z.
- 22) Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.
- 22a) Napríklad zákon č. 109/1964 Zb. Hospodársky zákonník v znení neskorších predpisov, vyhláška Ministerstva financií č. 86/1968 Zb. o združovaní prostriedkov socialistických organizácií.
- 22b) Zákon č. 104/1990 Zb. o akciových spoločnostiach.
Obchodný zákonník.
- 23) Napríklad § 335 až 338 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, § 14 ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, zákon č. 111/1990 Zb. o štátnom podniku v znení neskorších predpisov.
- 23a) Napríklad § 588 Občianskeho zákonníka, § 56 až 220 Obchodného zákonníka.
- 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.
- 24a) Zákon č. 563/1991 Zb. o účtovníctve.
- 24b) § 15 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov.
- 24c) Zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov.
- 24d) § 17 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 24e) Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- 24f) § 6 ods. 1 písm. c) druhý bod a písm. d), § 28 a § 46 ods. 5 a 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 25) § 876 Občianskeho zákonníka.
- 26) § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 26a) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 374/1996 Z. z.
- 26b) Zákon č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov.
- 27) § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 27a) § 136 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) až f) zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých

pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

32) § 63 ods. 2 písm. h) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 277/1994 Z. z. o zdravotnej starostlivosti, § 18 vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej socialistickej republiky č. 15/1972 Zb. o ochrane a rozvoji prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov v znení neskorších predpisov.

33) § 50a Občianskeho zákonníka.

34) Napríklad zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, § 335 až 338 Občianskeho súdneho poriadku, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

35) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 1/1997 Z. z.

