ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2004

Vyhlásené: 24.06.2004 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

367

ZÁKON

z 27. mája 2004,

ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z., zákona č. 158/1998 Z. z., zákona č. 173/1999 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 400/2002 Z. z. a zákona č. 512/2003 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 1 ods. 1 sa slová „v obytnom dome“ nahrádzajú slovami „v bytovom dome“.
2. V § 1 odsek 2 znie:

   „(2) Tento zákon sa nevzťahuje na byty osobitného určenia[1]) 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.“.
   Poznámky pod čiarou k odkazom 1a) a 3 znejú:

   „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.

   3) § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.“.
3. V § 2 ods. 2 sa za slová „rozumie dom“ vkladajú slová „určený na bývanie“.
4. V § 5 ods. 1 písm. h) sa slová „účelovým objektom civilnej ochrany obyvateľstva“ nahrádzajú slovami „zariadeniam civilnej ochrany“.
   Poznámka pod čiarou k odkazu 9a znie:

   „9a) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva v znení neskorších predpisov.“.
5. V § 5 sa za odsek 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie:

   „(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.“.
Doterajšie odseky 2 až 7 sa označujú ako odseky 3 až 8.

6. § 6 sa dopĺňa odsekom 4, ktorý znie:

„(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.“.

7. V poznámke pod čiarou k odkazu 10 sa citácia „§ 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.“ nahrádza citáciou „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.“.

8. Nadpis nad § 7 znie: „Spoločenstvo“.

9. § 7 znie:

„§ 7

(1) Spoločenstvo je právnická osoba[11]) 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 priľahlý 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 spoločenstva[12]) (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 nehnuteľností[10]) 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 stanovy 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 správnemu orgánu 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.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12 znie:

„12) § 4 ods. 3 zákona č. 515/2003 Z. z. o krajských úradoch a obvodných úradoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

10. Za § 7 sa vkladajú § 7a až 7d, ktoré znejú:

„§ 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 stanovy, ktoré upravia vnútornú organizáciu spoločenstva a podrobnejšie upravia 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 vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza 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 priľahlý 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 nevylučuje 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) sprostredkúvať 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.

Poznámky pod čiarou k odkazom 12a až 12c znejú:

„[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.".

11. Nadpis nad § 8 znie: „Správca".

12. § 8 znie:

„§ 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.".

Poznámka pod čiarou k odkazu 12d znie:

„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. Za § 8 sa vkladajú § 8a až 8b, ktoré znejú:

„§ 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 nahliadnuť 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.“.

14. Nadpis nad § 9 znie: „Spoločné ustanovenia k správe domu“.

15. § 10 znie:

„§ 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 vklade[10]) 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 priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov 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 priľahlého 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 priľahlého 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.“.

16. V § 11 sa v odseku 3 na konci pripájajú tieto slová:

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

17. § 11 sa dopĺňa odsekmi 5 a 6, ktoré znejú:

„(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.“.

18. § 14 znie:

„§ 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. Navrhnúť 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.“.

19. V § 16 ods. 1 sa v prvej vete na konci bodka nahrádza čiarkou a pripájajú sa tieto slová:

„ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas.“.

20. V § 16 sa vypúšťa odsek 2.
Doterajšie odseky 3 až 8 sa označujú ako odseky 2 až 7.

21. V § 16 odsek 2 znie:

„(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 predpisu[20]) sa v tomto prípade nepoužijú.“.
Poznámky pod čiarou k odkazom 18 až 20 znejú:

„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.“.

22. V § 16 ods. 7 sa slová „4 a 5“ nahrádzajú slovami „3 a 4“.

23. V § 17 ods. 3 písm. b) sa na konci pripájajú tieto slová: „alebo vyššieho územného celku, ktorý nadobudol byty do vlastníctva podľa osobitného predpisu.[21a])“.
Poznámka pod čiarou k odkazu 21a) znie:

„21a) Zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení zákona č. 521/2003 Z. z.“.

24. V § 17 sa odsek 3 dopĺňa písmenom h), ktoré znie:

„h) obchodnej spoločnosti založenej štátom podľa osobitného predpisu.[22b])“.
Poznámka pod čiarou k odkazu 22b) znie:

„22b) Zákon č. 104/1990 Zb. o akciových spoločnostiach.
Obchodný zákonník.“.

25. V § 17 sa za odsek 3 vkladá nový odsek 4, ktorý znie:

„(4) Ustanovenie odseku 3 sa nevzťahuje na prevod vlastníctva bytov v rodinných domoch, alebo ak je nájomcom bytu právnická osoba.“.
Doterajšie odseky 4 až 7 sa označujú ako odseky 5 až 8.

26. V poznámke pod čiarou k odkazu 23 sa citácia „§ 14 ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb.“ nahrádza citáciou „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.“.

27. V § 18 ods. 5 sa slová „Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije“ nahrádzajú slovami „Odseky 1 až 4 sa nepoužijú“.

28. § 21 a 22 znejú:

„§ 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 vlastníkmi 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.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 24f) znie:

„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.“.

29. V § 29 sa odsek 3 dopĺňa písmenom c), ktoré znie: „c) byty v rodinných domoch.“.

30. V § 29 ods. 8 sa v druhej vete slová „v § 17 ods. 3 písm. g)“ nahrádzajú slovami „v § 17 ods. 3 písm. g) a h)“.

31. V § 29 ods. 9 sa na konci pripájajú tieto slová: „a na byty v rodinných domoch.“.

32. V § 29a ods. 1 druhá veta znie: „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.[24e])“.

33. § 31 znie:

„§ 31

(1) Spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sa považujú za spoločenstvá podľa tohto zákona. Spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sú povinné prispôsobiť 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.“.

Čl. II

Predseda Národnej rady Slovenskej republiky sa splnomocňuje, aby v Zbierke zákonov Slovenskej republiky vyhlásil úplné znenie zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako to vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z., zákonom č. 158/1998 Z. z., zákonom č. 173/1999 Z. z., zákonom č. 252/1999 Z. z., zákonom č. 400/2002 Z. z., zákonom č. 512/2003 Z. z. a týmto zákonom.

Čl. III

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. júla 2004.

Rudolf Schuster v. r.

Pavol Hrušovský v. r.

Mikuláš Dzurinda v. r.

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