ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2018

Vyhlásené: 11. 10. 2018 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah dokumentu je právne záväzný.

283

ZÁKON

z 13. septembra 2018,

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., zákona č. 512/2003 Z. z., zákona č. 367/2004 Z. z., zákona č. 469/2005 Z. z., zákona č. 268/2007 Z. z., zákona č. 325/2007 Z. z., zákona č. 595/2009 Z. z., zákona č. 70/2010 Z. z., zákona č. 69/2012 Z. z., zákona č. 205/2014 Z. z., zákona č. 246/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z. a zákona č. 177/2018 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 2 ods. 7 sa za slovo „plochy“ vkladá slovo „terás,“ a na konci sa bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.“.
2. § 2 sa dopĺňa odsekmi 13 až 15, ktoré znejú:

„(13) Garážou v dome sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

(14) Garážovým stojiskom sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.

(15) Skladovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.[5])“.

3. V § 5 ods. 1 sa vypúšťa písmeno f).

Doterajšie písmená g) a h) sa označujú ako písmená f) a g).

4. V § 5 odsek 2 znie:

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

5. V § 5 ods. 5 sa vypúšťa prvá veta a v druhej vete sa za slová „nebytových priestorov v dome," vkladajú slová „vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov,".
6. V § 5 ods. 8 sa vypúšťa posledná veta.
7. V § 6 odsek 1 znie:

„(1) Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo") alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca"). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.".

8. V § 6 ods. 2 písm. a) sa za slovo „opravy" vkladá čiarka a slová „a udržiavanie" sa nahrádzajú slovami „rekonštrukciu a modernizáciu".
9. V § 6 ods. 2 písm. d) sa slová „iných nedoplatkov" nahrádzajú slovami „iných pohľadávok a nárokov".
10. V § 6 odsek 4 znie:

„(4) Ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.".

11. V § 7a odsek 1 znie:

„(1) Zmluva o spoločenstve sa uzatvára v písomnej forme na neurčitú dobu. Zmluva o spoločenstve sa schvaľuje rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu a iná osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená; podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje. Takto uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predseda spoločenstva je povinný schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.".

12. V § 7a ods. 2 druhej vete sa slová „je povinný pristúpiť" nahrádzajú slovom „pristupuje".
13. V § 7b ods. 2 prvej vete sa za slovo „uzatvára" vkladajú slová „v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome".
14. V § 7b ods. 3 sa vypúšťa tretia veta a štvrtá veta.
15. V § 7b ods. 5 sa vypúšťa druhá veta a tretia veta.
16. V § 7c ods. 2 druhej vete sa vypúšťajú slová „nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome".
17. V § 7c ods. 3 prvej vete sa vypúšťajú slová „nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome".
18. V § 7c ods. 6 sa na konci pripája táto veta: „Rada sa nezriaďuje v domoch, v ktorých je najviac osem bytov a nebytových priestorov; v takom prípade kompetencie rady vykonáva zhromaždenie.".
19. V § 7c odsek 9 znie:

„(9) Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa § 14 až 14b. Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva. Na zvolanie zhromaždenia sa použijú primerane ustanovenia § 14a ods. 1.".

20. V § 8a ods. 1 druhá veta až štvrtá veta znejú:

„Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.“.

21. V § 8a ods. 2 sa vypúšťa tretia veta a štvrtá veta.

22. V § 8a ods. 4 sa slová „ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok“ nahrádzajú slovami „plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g)“.

23. V § 8a odsek 5 znie:

„(5) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.“.

24. V § 8a ods. 6 druhej vete sa slová „podľa § 14“ nahrádzajú slovami „podľa § 14b ods. 1 písm. e)“.

25. V § 8a ods. 7 druhej vete sa slová „je povinný pristúpiť“ nahrádzajú slovom „pristupuje“.

26. V § 8a ods. 8 poslednej vete sa slová „§ 7a ods. 1 druhej vety“ nahrádzajú slovami „§ 14b ods. 1 písm. g)“.

27. V § 8a ods. 10 písm. c) sa vypúšťajú slová „technického zariadenia“.

28. V § 8b sa vypúšťa odsek 1. Doterajšie odseky 2 až 4 sa označujú ako odseky 1 až 3.

29. V § 8b ods. 1 sa vypúšťa písmeno f).

Doterajšie písmená g) až l) sa označujú ako písmená f) až k).

30. V § 8b ods. 1 písmená g) a h) znejú:

„g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,

h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby[12ac]) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o),“.

31. V § 8b ods. 2 druhá veta znie:

„Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia,[5a]) ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.“.

32. V § 8b sa vypúšťa odsek 3.

33. V § 9 ods. 1 sa slovo „dodávateľovi“ nahrádza slovom „zhotoviteľovi“ a slová „na spoločenstvo ku dňu zápisu spoločenstva do registra združení“ sa nahrádzajú slovami „na vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v dome“.

34. V § 9 ods. 2 sa vypúšťajú slová „spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú“ a na konci sa pripájajú tieto vety: „Správca a spoločenstvo zodpovedajú za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b).“.

35. V § 9 ods. 4 sa na konci pripája táto veta: „Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.“.

36. § 9 sa dopĺňa odsekmi 5 až 8, ktoré znejú:

„(5) Spoločenstvo a správca sú povinní

a) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,

b) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,

c) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,

d) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,[12f])

e) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a priľahlého pozemku voči tretím osobám.

(6) Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poistné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.

(7) Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(8) Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,

b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12f znie:

„[12f]) Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

37. V § 10 ods. 1 tretej vete v časti vety za bodkočiarkou sa slová „je súčasťou bytu“ nahrádzajú slovami „k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4“ a posledná veta znie: „Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.“.

38. V § 10 ods. 2 sa vypúšťa písmeno f).

39. V § 10 ods. 3 druhej vete sa slová „balkónov a lodžií“ nahrádzajú slovami „balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu“.

40. V § 11 ods. 4 prvej vete sa vypúšťajú slová „spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých“.

41. V § 11 ods. 6 sa na konci pripájajú slová „a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie“.

42. § 11a sa vypúšťa.

43. V § 13 ods. 2 sa na konci bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „tým nie je dotknuté právo prevodu priľahlého pozemku a príslušenstva alebo ich častí podľa § 14b ods. 3.“.

44. § 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 všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo priľahlého pozemku.

(2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

(3) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

(4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba

preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie

a) správcu,

b) kandidáta na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe,

c) predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.“.

45. Za § 14 sa vkladajú § 14a a 14b, ktoré znejú:

„§ 14a

(1) Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

(2) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

(3) Schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

(4) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

(5) Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä

a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,

b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,

c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,

d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,

e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,

f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

(6) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

(7) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

(8) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.[15a]) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

§ 14b

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,

b) voľbe alebo odvolaní predsedu,

c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,

d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,

e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome,

f) výške platby za správu,

g) zmene formy správy,

h) výške odmeny zástupcu vlastníkov,

i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,

j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,

k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome,

l) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,

m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo priľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,

o) podaní návrhu na exekučné konanie[12ab]) alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby[12ac]) bytu alebo nebytového priestoru v dome,

p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,

r) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8.

(2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

b) zmluve o úvere alebo jej zmene,

c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,

d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,

e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,

f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k priľahlému pozemku.

(3) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, priľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

(4) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná

nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

(5) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(6) Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe, zmluve o úvere alebo jej zmene, zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene, rozdelení spoločenstva a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.“.

46. V § 16 ods. 1 sa vypúšťajú slová „(§ 5 ods. 5)“.

47. V § 16 sa vypúšťajú odseky 3 až 5.

Doterajšie odseky 6 a 7 sa označujú ako odseky 3 a 4.

48. V § 16 ods. 4 prvej vete sa vypúšťajú slová „alebo obce“ a tretia veta znie: „Ak bytové družstvo uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva takýchto nebytových priestorov, táto zmluva je neplatná.“.

49. § 19 znie:

„§ 19

(1) Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. 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 v dome.

(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 priľahlého pozemku prechádzajú nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(3) K spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k priľahlému pozemku je možné zriadiť vecné bremeno.

(4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo priľahlý pozemok, ak

a) z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v dome, alebo

b) sú určené na výlučné užívanie v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu, v prvej zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome alebo v zmluve o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, alebo

c) tak rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa odseku 8.

(5) Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže patriť viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome spoločne.

(6) Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo priľahlý pozemok prechádza na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo priľahlý pozemok bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené, nie je prípustný.

(7) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú právo požadovať od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo priľahlý pozemok, náhradu za toto právo.

(8) Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b ods. 2 písm. e) môže vzniknúť nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu rozhodnúť, že právo výlučne užívať nové spoločné časti domu, nové spoločné zariadenia domu alebo nové príslušenstvo majú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.“.

50. Za § 20 sa vkladajú § 20a a 20b, ktoré vrátane nadpisov a poznámky pod čiarou k odkazu 22ac znejú:

„§ 20a
Právo výlučného užívania garážového stojiska

(1) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko je právo spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome, ktoré vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom.

(2) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko môže patriť viacerým spoluvlastníkom garáže v dome spoločne.

(3) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko prechádza spolu s prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome, s ktorým je spojené, na jeho nadobúdateľa. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome nie je prípustný.

(4) Spoluvlastník garáže v dome, ktorý má právo výlučne užívať určité garážové stojisko, je oprávnený ho prenechať inej osobe do užívania aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov garáže v dome.

(5) Za právo výlučne užívať určité garážové stojisko nepatrí ostatným spoluvlastníkom garáže v dome právo na náhradu.

(6) Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapíše do katastra nehnuteľností.[22ac])

(7) Spoluvlastníci garáže v dome nemajú predkupné právo,[17b]) ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na garáži v dome

a) spolu s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza,

b) na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza.

§ 20b
Právo výlučného užívania skladového priestoru

Ustanovenia § 20a sa použijú primerane aj na výlučné užívanie skladového priestoru.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 22ac znie:

„[22ac]) § 38 a 39 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

51. V § 24 ods. 1 sa vypúšťajú slová „§ 7, 7a, 7b, 7c a 7d,“.

52. Za § 32f sa vkladá § 32g, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 32g
Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. novembra 2018

(1) Ak je k 1. novembru 2018 zapísané v katastri nehnuteľností garážové stojisko spolu so spoluvlastníctvom garáže v dome, považuje sa za právo na výlučné užívanie určitého garážového stojiska spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome podľa § 20a.

(2) Ak nie je k 1. novembru 2018 zapísané v katastri nehnuteľností garážové stojisko spolu so spoluvlastníctvom garáže v dome, zapíše sa do katastra nehnuteľností právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska na základe písomnej dohody všetkých spoluvlastníkov garáže v dome, ktorou sa určí, ktorý spoluvlastník garáže v dome je oprávnený výlučne sám alebo spoločne s iným spoluvlastníkom garáže užívať určité garážové stojisko.

(3) Ustanovenia odsekov 1 a 2 sa primerane použijú aj na zápis skladového priestoru do katastra nehnuteľností.

(4) Správcovia a spoločenstvá do 30. júna 2019 zaevidujú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijaté pred 1. novembrom 2018 a zahrnú do zoznamu a dokumentácie súdnych konaní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1. novembrom 2018.

(5) Ak zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolia nového zástupcu vlastníkov do 30. júna 2019.

(6) Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu, ktoré prešli podľa doterajších predpisov z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo, ako aj práva a povinnosti spoločenstva zo zákonného záložného práva, prechádzajú dňom 1. novembra 2018 na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorý spravuje spoločenstvo.“.

Čl. II

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. novembra 2018.

Andrej Kiska v. r.

Andrej Danko v. r.

Peter Pellegrini v. r.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava,
tel.: 02 888 91 137, fax: 02/52442853, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.