

spracoval: Miroslav Kantner, Asociácia vlastníkov bytov o. z.

## § 2

Legenda:

„modrá“ - skratka v texte

červená - definícia

zelená - novela I8 (zákon č. I77/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii)) - účinnosť od 1. 9. 2018

modrá - novela 19 (zákon č. /2018) - účinnosť od 1. 11. 2018

Odôvodnenie (1): Pozmeňujúci a doplňujúci návrh Petra Antala z 12. 9. 2018

Odôvodnenie (2): Pozmeňujúci a doplňujúci návrh Veroniky Remišovej z 21. 6. 2018

Odôvodnenie (3): Spoločná správa Výboru pre hospodárske záležitosti NR SR tlač 975

## 182/1993 Z. z.

# Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

## ČI.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 určenia<sup>1)</sup> okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt,<sup>1a)</sup> byty v domoch osobitného určenia,<sup>2)</sup> byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch,<sup>3)</sup> ktoré majú len jeden byt.

(3) Ustanovenia osobitných predpisov o podmienkach nadobúdania nehnuteľného majetku devízovými cudzozemcami nie sú týmto zákonom dotknuté.<sup>4)</sup>

(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 budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3) **Nebytovým priestorom** sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu<sup>5)</sup> 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, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodovodné 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 výtahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, 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 slú-**

**žia 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 nádvorcia, 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,<sup>5)</sup> bez plochy **teras, lodžii a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.**

Dôvodová správa: V súlade so závermi súdnej praxe (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Sžr 6/2014 z 9.9.2015) sa do definície spoločných častí domu explicitne zakotvujú aj balkóny, lodžie a terasy, čo doteraz vyplývalo z právnej úpravy len implicitne. Ide totiž o spoločné časti domu, na ktoré niektorí vlastníci prispievajú aj zvýšeným príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 1 zákona.

V prípade balkónov, lodžii a teras nejde o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov, prípadne strechy domu, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, rovnako ako spoločný obvodový plášť, či strecha budovy. Tento princíp sa uplatní aj v prípade, ak ide o prvky priliehajúce k jednotlivým bytom, pričom možno označiť za nepodstatné, že na takéto konštrukčný prvok majú prístup iba vlastníci priliehajúcich bytov. V zmysle právnej teórie ide o tzv. relatívne spoločné časti domu.

Odôvodnenie (3): Balkóny, lodžie a terasy nie sú priestorovo vymedzené časti budovy, ktoré by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale ide o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov, prípadne strechy domu, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, rovnako ako spoločný obvodový plášť, či strecha budovy. Vzhľadom na túto odbornú definíciu a na skutočnosť, že balkóny a lodžie, ako aj terasy, ak sú nevyhnutné na podstatu a bezpečnosť domu, sú súčasťou definíčných znakov spoločných častí domu podľa § 2 ods. 4 platného znenia zákona, nie je tento novelizačný bod nevyhnutne potrebný.

Navrhuje sa, aby sa terasy nezarátavali do podlahovej plochy bytu v prípade, ak ide o terasy, ktoré sú zároveň spoločnou časťou domu, ako napr. strecha bytového alebo nebytového priestoru umiestneného na nižšom podlaží domu.

(8) **Prevádzkou** sa na účely tohto zákona rozumie činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za pre-

vádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.<sup>5a)</sup>

(9) **Údržbou** sa na účely tohto zákona rozumie činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.

(10) **Opravou** sa na účely tohto zákona rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzky-schopného stavu.

(11) **Rekonštrukciou** sa na účely tohto zákona rozumie zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.

(12) **Modernizáciou** sa na účely tohto zákona rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

**(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.**

Odôvodnenie (3): Vzhľadom na všeobecne zrejmy a používaný pojem garáž nie je nevyhnutné ho osobitne definovať. Zároveň sa zosúladuje definícia garáže v dome so stavebnotechnickými predpismi v tejto oblasti.

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

Dôvodová správa: Do zákonných definícií pojmov sa zavádza nový pojem „garážové stojisko“, ktorý je v praxi dlhodobo používaný najmä v súvislosti s tzv. developer-skou výstavbou. Garážovým stojiskom sa rozumie plošne vymedzená časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v dome, určeného na parkovanie motorových vozidiel (garáž v dome), s ktorým je spojené právo spoluvlastníka garáže v dome užívať toto parkovacie miesto výhradne pre svoje potreby. Spravidla ide o tzv. „hromadné garáže“, kde sú garážové stojiská vyznačené len vodorovným značením, preto nespĺňajú definíciu nebytového priesto-

ru podľa § 2 ods. 3 zákona. Z dôvodu, že garážové stojisko nespĺňa legálnu definíciu samostatného nebytového priestoru, zapisuje sa do katastra nehnuteľností len poznámkou...

**(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.<sup>5)</sup>**

Dôvodová správa: ...Rovnakým režimom sa riadia aj skladové priestory, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore domu a ktoré sa nepovažujú za príslušenstvo bytu.

### § 3

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

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

(3) Ustanovenia osobitných predpisov<sup>7)</sup> nie sú týmto zákonom dotknuté.

## § 4

### Nadobúdanie vlastníctva

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

- a) na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru,
- b) na základe zmluvy o výstavbe domu, vstavbe alebo nadstavbe,
- c) dedením,
- d) rozhodnutím štátneho orgánu.<sup>8)</sup>

(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 náležitostí<sup>9)</sup> musí obsahovať

- a) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu,<sup>5)</sup> 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 spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti 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;~~

**Dôvodová správa:** Nevyhnutná legislatívno-technická úprava vzhľadom na obsolentnosť potreby tejto podstatnej náležitosti zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru alebo jej prílohy.

f) ~~g)~~ vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,

g) ~~h)~~ úpravu práv k zariadeniam civilnej ochrany, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.<sup>9a)</sup>

(2) Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je **potvrdenie vyhlásenie** 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**.

~~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.~~

**Dôvodová správa:** Nevyhnutná legislatívno-technická úprava vzhľadom na obsolentnosť potreby tejto podstatnej náležitosti zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru alebo jej prílohy.

**Odôvodnenie (3):** Ide o presnejšie označenie úkonu správcu alebo predsedu spoločenstva.

(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.<sup>10)</sup>

~~(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 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, **vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov**, ich čísiel a identifikácia pozemku. Návrh na zápis a dokumentáciu je povinný predložiť predávajúci.

**Dôvodová správa:** Zároveň sa navrhuje, aby súčasťou vkladu na zápis vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemusela byť aj situačná dokumentácia, pretože tá je už v katastri nehnuteľností evidovaná od prvého vkladu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

(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.<sup>10a)</sup>

~~Znalečné znášajú pomerne tí nadobúdatelia, ktorí o znalecký posudok požiadali podľa odseku 1 písm. f).~~

**Odôvodnenie:** Pozmeňujúci návrh doplnením nového novelizačného bodu vypúšťa ustanovenie, ktoré vzhľadom na vypustenie § 5 ods. 1 písm. f) (čl. I, 4. bod návrhu zákona) stratilo svoj význam (vypracovanie znaleckého posudku pri prevode bytu).

## Správa domu vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome

### § 6

(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 uzatvorili 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.

~~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.~~

**Dôvodová správa:** Súčasná právna úprava sa dopĺňa o povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečiť výkon správy domu niektorou zo zákonných foriem, ak sú splnené zákonné podmienky. Táto povinnosť musí byť splnená najneskôr ku dňu prvého nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru inou osobou než vlastníkom domu.

(2) **Správa domu** je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

a) prevádzku, údržbu, opravy, **rekonštrukciu a modernizáciu** ~~a udržiavanie~~ spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,

**Dôvodová správa:** Spresňuje a dopĺňa sa legálna definícia správy domu.

b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,

c) vedenie účtu domu v banke,

d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a **iných pohľadávok a nárokov** ~~iných nedoplatkov~~,

**Dôvodová správa:** Spresňuje a dopĺňa sa legálna definícia správy domu.

- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

(3) Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.

(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.**

*Zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.*

**Dôvodová správa:** Vzhľadom na možnosť viacerých výkladov doterajšieho znenia § 6 ods. 4 zákona sa navrhuje, aby bolo *expressis verbis* ustanovené, že platná je zmluva uzavretá na správu domu ako prvá a ostatné súběžné zmluvy, ktorých predmetom je správa domu, sú neplatné. Dôvodom navrhovanej úpravy je zamedziť neplatnosť všetkých zmlúv v prípade uzavretia viacerých zmlúv, čím by nebola zabezpečená správa domu. Preto sa navrhuje, aby bola platná len najskôr uzavretá zmluva.

V danom prípade však nepôjde o situáciu, ak je uzavretá počas trvania zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve nová zmluva, ktorá má túto zmluvu nahradiť, ak účinky novej zmluvy nastanú po skočení platnosti pôvodnej zmluvy.

## Spoločenstvo

### § 7

(1) Spoločenstvo je právnická osoba<sup>11)</sup> 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 príslušný 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 obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len **„správny orgán“**) príslušným podľa sídla spoločenstva<sup>12)</sup> (ďalej len **„register“**).

(2) Návrh na zápis do registra je povinný podať zvolený predseda alebo poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome do 30 dní od schválenia zmluvy o spoločenstve alebo správca pri vzniku spoločenstva zo zákona. Návrh na zápis zmien alebo zániku zapisovaných údajov podľa odseku 7 je povinný podať príslušnému správne mu orgánu predseda alebo poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome do 30 dní odo dňa, keď zmena nastala. Pravosť podpisu na návrhu na zápis do registra musí byť úradne osvedčená. Súčasťou návrhu na zápis do registra je

- a) zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach alebo jej dodatok v dvoch vyhotoveniach, ak sa týka zmeny alebo zániku údajov zapisovaných do registra,
- b) zápisnica a prezenčná listina zo zhromaždenia alebo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len **„schôdza vlastníkov“**) alebo hlasovacia listina a výsledok písomného hlasovania; to neplatí, ak ide o vznik spoločenstva zo zákona,
- c) údaje zvoleného predsedu potrebné na vyžiadanie výpisu z registra trestov,<sup>12aaaa)</sup> ak ide o návrh na prvý zápis údajov do registra alebo zmenu v osobe predsedu,
- d) údaje podľa osobitného predpisu<sup>12aaab)</sup> potrebné na účel overenia vlastníckeho práva k domu, ak ide o návrh na prvý zápis údajov do registra,
- e) výpoveď zmluvy o výkone správy, ak ide o zme-

nu formy správy,

f) doklad o zaplatení správneho poplatku.

~~Návrh na zápis do registra je povinný podať vlastník domu alebo splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,<sup>10)</sup> splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zmene správy domu alebo správca pri vzniku spoločenstva zo zákona, 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 ak zákon neustanovuje inak, výpis z listu vlastníctva a správny poplatok. V prípade zmeny formy správy je súčasťou návrhu aj výpoveď zmluvy o výkone správy. Spoločenstvo môžu založiť aj vlastníci bytov a nebytových priestorov viacerých domov.~~

Dôvodová správa: viď ods. 3.

(3) Konanie o registrácii sa začne dňom, keď je správne orgánu doručený návrh na zápis do registra, ktorý obsahuje náležitosti podľa odseku 2. Prekážkou konania o registrácii spoločenstva nie je plynutie výpovednej lehoty pri skončení platnosti zmluvy o výkone správy. **Správny orgán je povinný na účely výkonu verejnej moci získať alebo používať údaje poskytnuté podľa odseku 2 písm. c) a d).**

Dôvodová správa: Navrhovanou zmenou ustanovenia sa taxatívne ustanovujú dokumenty, ktoré sú nevyhnutné na zápis do registra spoločenstiev a explicitne sa dopĺňa povinnosť príslušného správneho orgánu použiť predložené údaje na získanie výpisu z listu vlastníctva, resp. výpisu z registra trestov.

(4) Ak návrh na zápis do registra neobsahuje náležitosti podľa odseku 2, správny orgán upozorní zvoleného predsedu alebo povereného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome **vlastníka domu alebo splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome** alebo správca pri vzniku spoločenstva zo zákona do 15 dní od doručenia návrhu, že konanie o registrácii začne až po odstránení nedostatkov.

Dôvodová správa: Ide o legislatívno-technickú úpravu za účelom precizovania a zjednotenia pojmov používaných v platnom znení.

(5) Správny orgán vykoná zápis do registra do 15 dní od začatia konania, alebo ak ide o zmenu formy správy, nasledujúci deň po skončení platnosti zmluvy o výkone správy. Správny orgán do troch dní po zápise do registra zašle spoločenstvu 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

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

(8) **Spoločenstvo môžu založiť aj vlastníci bytov a nebytových priestorov viacerých domov.**

~~Do registra sa zapisuje aj zmena alebo zánik zapisovaných skutočností. Štatutárny orgán je povinný podať príslušnému správne orgánu návrh na zápis zmeny zapisovaných skutočností do 15 dní odo dňa, keď zmeny nastali, na ktorom musí byť pravosť podpisu úradne osvedčená. Ak bol návrh podaný oneskorene, zmenu alebo zánik zapisovaných skutočností na základe tohto návrhu správny orgán nezapíše. K návrhu sa musí priložiť zápisnica, prezenčná listina a 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, správny poplatok a pri zmene štatutárneho orgánu aj doklad preukazujúci jeho bezúhonnosť.~~

Dôvodová správa: Ide o legislatívno-technickú úpravu za účelom precizovania a zjednotenia pojmov používaných v platnom znení.

(9) V registri sa ďalej vyznačí

- vstup spoločenstva do likvidácie vrátane mena, priezviska a adresy trvalého pobytu likvidátora,
- vyhlásenie konkurzu vrátane mena, priezviska a adresy trvalého pobytu správca



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) **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 vlastníckmi 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 vlastníckvi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.**

~~Písomnú zmluvu o spoločenstve pri prvom prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome uzatvára vlastník domu s každým novým vlastníckom bytu a nebytového priestoru v dome, ak so zriadením spoločenstva vyslovila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri zmene formy správy domu je potrebný súhlas so zmluvou o spoločenstve najmenej dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Takto uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.~~

**Dôvodová správa:** Upravuje sa spôsob uzavretia zmluvy o spoločenstve. Vzhľadom na skutočnosť, že táto zmluva sa považuje za uzavretú už prijatím rozhodnutia vlastníkov, nevyžaduje sa jej reálne podpísanie vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, ale len zvoleným predsedom spoločenstva a ďalším vlastníckom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zároveň sa vypúšťa úprava rozhodovania vlastníkov, ktorá bude predmetom iných ustanovení zákona.

**Odôvodnenie (3):** Predvetie bodu 11 návrhu zákona nekorešponduje s textom samotného ustanovenia. Podľa predvetia sa menia prvé dve vety § 7a ods. 1, ale samotný návrh znenia obsahuje tri vety. Spresňuje sa aj definícia zmluvy o spoločenstve a proces jej uzatvárania. Znenie zmluvy schvaľujú vlastníckci v súlade s návrhom §14b

ods. 1 písm. a) a uzavretá bude podpisom zvoleného predsedu a ďalšej osoby (iného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome) poverenej jej podpisom. V návrhu zákona tiež absentuje oprávnenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome mať k dispozícii aktuálne znenie zmluvy o spoločenstve, obdobne ako majú aj vlastníci bytov a nebytových priestorov v domoch, kde správu vykonáva správcovská spoločnosť. Vzhľadom na uvedený rozsah nevyhnutných úprav sa navrhuje pre lepšiu zrozumiteľnosť také znenie bodu 11, ktoré bude meniť v § 7a celý odsek 1.

(2) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je **pristupuje** *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 zaniškujú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Dôvodová správa: Spresňuje sa súčasné znenie tohto ustanovenia, ktoré upravovalo povinnosť pristúpiť k zmluve o spoločenstve nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Táto povinnosť však bola prakticky nevymožiteľná, pretože evokovala, že nadobúdateľ bytu a nebytového priestoru bol povinný po nadobudnutí vlastníctva urobiť osobitný právny úkon pristúpenia k zmluve o spoločenstve. To sa v praxi realizuje spravidla len vo forme vyhlásenia nadobúdateľa ako jedna z podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva. Takéto vyhlásenie však nedáva nadobúdateľ bytu alebo nebytovému priestoru voči ostatným vlastníkom (členom spoločenstva) v dome, ale výlučne len voči druhej zmluvnej strane, teda prevodcovi bytu alebo nebytového priestoru, od ktorého tento nadobudol. Okrem toho takéto vyhlásenie pokrývalo len zmluvné prevody vlastníctva, ale nedotýkalo sa nadobúdania vlastníctva na základe iných právnych skutočností uvedených v zákone.

Z týchto dôvodov navrhovaná úprava pristupuje k racionálnejšiemu a právne súladnejšiemu riešeniu, podľa ktorého, bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, pristupuje nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru k zmluve o spoločenstve priamo zo zákona už samotným nadobudnu-

tím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru bez nutnosti vykonania akéhokoľvek iného právneho úkonu. To platí aj v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k bytu alebo nebytového priestoru v dome.

- (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 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 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 príľahlý pozemok.

(2) Spoločenstvo uzatvára **v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome** 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.<sup>12aa)</sup> Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa tohto zákona.

**Dôvodová správa:** Legislatívno-technické úpravy v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy zodpovednosti, ktorá vzniká pri správe domu v § 9 zákona.

(3) Spoločenstvo je povinné 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 povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. ~~Ak spoločenstvo končí svoju činnosť, je povinné 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň je povinné previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený v banke novým správcom.~~

**Dôvodová správa:** Legislatívno-technické úpravy v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy zodpovednosti, ktorá vzniká pri správe domu v § 9 zákona.

(4) 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. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.<sup>12aaa)</sup> Ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom.

(5) 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 spoločenstve, 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 spoločnosti.~~ § 7c

**Dôvodová správa:** Legislatívno-technické úpravy v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy zodpovednosti, ktorá vzniká pri správe domu v § 9 zákona.

(6) 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 spoločnosť 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.

- (1) Orgánmi spoločnosti sú
  - a) predseda,
  - b) rada,
  - c) zhromaždenie,
  - d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločnosti.

(2) Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločnosti 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, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločnosti, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločnosti alebo stanovami zverené inému orgánu spoločnosti. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie

- a) rozpočet spoločnosti na príslušný kalendárny rok,
- b) ročnú účtovnú závierku spoločnosti,
- 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,
- h) podanie návrhu na exekučné konanie,<sup>12ab)</sup>
- i) vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac)</sup> bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15.

**Dôvodová správa:** Legislatívno-technická úprava, ktorá súvisí s navrhovanou zmenou hlasovania v § 14 a nasl. zákona. Zároveň sa definuje právomoc zhromaždenia ako najvyššieho orgánu spoločnosti.

(3) Predsedu odvoláva zhromaždenie ~~nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome~~. Funkčné obdobie predsedu sa skončí dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome. Ak je predseda odvolaný alebo sa skončilo funkčné ob-

dobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.

Dôvodová správa: Legislatívno-technická úprava, ktorá súvisí s navrhovanou zmenou hlasovania v § 14 a nasl. zákona. Zároveň sa definuje právomoc zhromaždenia ako najvyššieho orgánu spoločenstva.

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

(5) Rada je dozorný orgán spoločenstva. Rada

- a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,
- b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
- c) navrhuje odvolanie predsedu,
- d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.

(6) 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. **Rada sa nezriaďuje v domoch, v ktorých je najviac osem bytov a nebytových priestorov; v takom prípade kompetencie rady vykonáva zhromaždenie.**

Dôvodová správa: Navrhuje sa, aby sa v menších domoch (do osem bytov a nebytových priestorov) nemusela zriaďovať rada, vzhľadom na problém so zabezpečením potrebného počtu vlastníkov do orgánov spoločenstva. Z uvedeného dôvodu preberie právomoci rady zhromaždenie spoločenstva, a to aj vrátane práva zvolávať zhromaždenia.

Odôvodnenie (3): Pozmeňujúci návrh štylisticky precizuje znenie predmetného ustanovenia.

(7) 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.

(8) 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.<sup>12a)</sup> Bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov<sup>12b)</sup> nie starším ako tri mesiace.

**(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.**

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

- ~~a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanov 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 vstav-~~

~~be a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov;~~ § 7d

~~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.~~

Dôvodová správa: Legislatívno-technická úprava, ktorá súvisí s navrhovanou zmenou hlasovania v § 14 a nasl. zákona. Zároveň sa definuje právomoc zhromaždenia ako najvyššieho orgánu spoločenstva.

- (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 správne mu orgánu.

(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 spoločnosti. Na zrušenie spoločnosti s likvidáciou alebo bez likvidácie a na zánik sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o zrušení a zániku obchodných spoločností,<sup>12c)</sup> ak tento zákon neustanovuje inak.

## Správca

### § 8

(1) Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu, správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu.<sup>12ca)</sup> 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 analytické účty 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. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov <sup>12aaa)</sup>. 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,<sup>12d)</sup> 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, 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.** ~~Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome.~~ Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis.<sup>12e)</sup> 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.

**Dôvodová správa:** Navrhuje sa tiež, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemuseli o výkone správy podpisovať, ak ju už schválili. Zmluva sa stáva

záväznou pre všetkých vlastníkov, ak ju podpíše vlastníkmi poverená osoba a správca. Zároveň sa navrhuje, aby správca po každej zmene zmluvy o výkone správy zasielal každému vlastníkovi úplne aktualizované znenie zmluvy o výkone správy.

**Odôvodnenie (3):** Obdobne ako v prípade zmluvy o spoločenstve sa explicitne ustanovuje povinnosť overenia podpisov osôb, ktoré podľa zákona podpisujú zmluvu o výkone správy.

**Odôvodnenie (1):** Obdobne ako v prípade zmluvy o spoločenstve sa explicitne ustanovuje povinnosť overenia podpisov osôb, ktoré podľa zákona podpisujú zmluvu o výkone správy. Do návrhu ustanovenia je potrebné zapracovať upresňujúce formulácie vyplývajúce zo spoločnej správy výborov NR SR a pripomienok vlády SR.

(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.~~

**Dôvodová správa:** Legislatívno-technické úpravy v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy zodpovednosti, ktorá vzniká pri správe domu v § 9 zákona.

(3) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

(4) Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnos-



ti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka **plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g)** ~~ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok.~~ Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

Dôvodová správa: Legislatívno-technická úprava v súvislosti so zmenou pojmov.

Odôvodnenie (3): Ide o technickú zmenu vzhľadom na nepresne citovaný pôvodný text zákona.

(5) **Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami 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.**

~~Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu~~

~~rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14.~~

Dôvodová správa: Navrhuje sa upraviť nanovo inštitút zástupcov vlastníkov, ich postavenie a právomoci. Vychádza sa pritom zo súčasného znenia zákona, ktoré sa formulačne precizuje a dopĺňa. Explicitne do zákona sa navrhuje zakotviť, že zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu a nebytového priestoru v dome, ako je to pri obdobnej funkcii členov rady pri spoločenstve vlastníkov.

(6) 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 § 14b ods. 1 písm. e)** ~~podľa § 14.~~ Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Dôvodová správa: Legislatívno-technická úprava, ktorá je nevyhnutná vzhľadom na navrhované zmeny v ustanovení týkajúcich sa rozhodovania vlastníkov pri správe domu.

Odôvodnenie (1): Legislatívno-technická pripomienka vyplývajúca z návrhov zmien uvedených v Spoločnej správe výborov NR SR.

(7) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, **pristupuje je povinný pristúpiť** k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome 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. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Dôvodová správa: Bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníctva pristupuje nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome k zmluve o výkone správy priamo zo zákona už samotným nadobudnutím vlast-

nického práva k bytu alebo nebytovému priestoru bez nutnosti vykonania akéhokoľvek iného právneho úkonu. To platí aj v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k bytu alebo nebytového priestoru. Ide o analogickú zmenu ako sa navrhuje v prípade správy domu spoločenstvom vlastníkov.

(8) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezałożia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie **§ 14b ods. 1 písm. g) § 7a ods. 1 druhej vety** a predsedu spoločenstva určí správca.

**Odôvodnenie (3):** Pretože sa navrhuje vykonať vstupy do § 7a ods. 1 a § 9 ods. 4, je potrebné taktiež upraviť znenie súvisiacich ustanovení, a to § 8a ods. 8 a ods. 10 písm. c).

(9) Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov,<sup>12ca)</sup> zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

(10) Po vyčiarknutí zo zoznamu správcov je doterajší správca povinný

- a) o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právo-

platnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov,

- b) vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi bez zbytočného odkladu po tom, ako bol správca vlastními zvolený alebo vzniknutému spoločenstvu; ak správca nie je zvolený alebo spoločenstvo nevzniklo do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, vzniká spoločenstvo zo zákona a doterajší správca je povinný použiť primerane postup podľa odseku 8,
- c) do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečovať prevádzku bytového domu podľa § 2 ods. 8 a zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy *technického zariadenia* podľa § 9 ods. 4, najviac po dobu šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

**Odôvodnenie (3):** Pretože sa navrhuje vykonať vstupy do § 7a ods. 1 a § 9 ods. 4, je potrebné taktiež upraviť znenie súvisiacich ustanovení, a to § 8a ods. 8 a ods. 10 písm. c).

(11) Ustanovenia odsekov 9 a 10 sa nevzťahujú na zmluvy o výkone správy budov, ktoré nemajú charakter bytového domu podľa § 24 ods. 1.

## § 8b

~~(1) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správca so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.~~

**Dôvodová správa:** Legislatívno-technická úprava v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy práv a povinností pri správe domu v § 9 zákona.

**(1) (2)** Pri správe domu je správca povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome 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 alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady predavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- ~~f) umožniť vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čer-~~

~~pania fondu prevádzky, údržby a opráv,~~

**Dôvodová správa:** Legislatívno-technická úprava v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy práv a povinností pri správe domu v § 9 zákona.

- ~~f) g)~~ zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- g) h) 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,**

~~vypracúvať ročný plán opráv, 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,~~

**Dôvodová správa:** Spresňuje sa pojem ročný plán opráv ako plán opráv na nasledujúci rok, ako aj spôsob jeho predloženia vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

**Odôvodnenie (3):** Vzhľadom na vypustenie legislatívnej skratky v texte pôvodného bodu 23 je potrebné ju do textu návrhu zákona opätovne zaviesť a zmeniť vnútorný odkaz podľa navrhnutých zmien § 14b.

**Odôvodnenie (1):** Spresňuje sa spôsob predkladania plánu opráv na nasledujúci rok vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome...

- ~~h) i)~~ **h) i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac)</sup> bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o),**

~~podat' návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac)</sup> bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,~~

**Odôvodnenie (3):** Vzhľadom na vypustenie legislatívnej skratky v texte pôvodného bodu 23 je potrebné ju do textu návrhu zákona opätovne zaviesť a zmeniť vnútorný odkaz podľa navrhnutých zmien § 14b.

Odôvodnenie (1): ...Zároveň je potrebné zmeniť vnútorný odkaz podľa navrhnutých zmien § 14b. Do návrhu ustanovenia je tiež potrebné zapracovať formulácie vyplývajúca zo Spoločnej správy výborov NR SR a pripomienok vlády SR.

- i) ~~j~~) podať návrh na exekučné konanie,<sup>12ab)</sup>
- j) ~~k~~) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom,
- k) ~~h~~) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

**(2) ~~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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia,<sup>5a)</sup> ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.**

*Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.*

Dôvodová správa: Legislatívno-technické úpravy v kontexte so zmenou hlasovania v § 14 a nasl. zákona.

Precizovanie súčasne platnej úpravy. Zároveň sa navrhuje vylúčiť z rozhodovania vlastníkov hlasovanie o výbere dodávateľa tovarov a služieb, ktorými správca zabezpečuje pravidelné revízie technických zariadení v dome (napr. výťah, hasiace prístroje). Ide o technické zariadenia, ktorých odborné prehliadky a odborné skúšky musia byť vykonávané pravidelne v súlade s osobitnými predpismi a správca je povinný ich zabezpečiť.

~~(3) (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, ne-~~

~~sie vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.~~

Odôvodnenie (3): Podľa návrhu zákona sa zjednocuje právna úprava zodpovednosti za záväzky vzniknuté pri výkone správy pre správcov aj spoločenstvá. Preto by sa mal z dôvodu tým vzniknutej duplicity v § 8b vypustiť odsek 3 (odsek 4 doterajšieho znenia zákona).

## Spoločné ustanovenia k správe domu

### § 9

(1) Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči **zhotoviteľovi** ~~dobrávateľovi~~ domu prechádzajú z pôvodného vlastníka domu **na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome** ~~na spoločenstvo ku dňu zápisu spoločenstva do registra združení~~.

Dôvodová správa: Zjednocuje sa právna úprava prechodu práv a povinností zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu z pôvodného vlastníka domu na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu všeobecne prechádzajú na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za týchto vlastníkov potom bude podľa navrhovaného § 9 ods. 6 konať spoločenstvo alebo správca.

(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. **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).**

Dôvodová správa: Zjednocuje sa aj úprava zodpovednosti za riadnu úhradu pohľadávok, ktoré vznikajú správou domu. Subjekty zodpovedné za správu domu (spoločenstvo a správca) môžu disponovať s finančnými prostriedkami vlastníkov na účte domu v banke. Správca ani spoločenstvo nebudú za záväzky vzniknuté pri správe domu zodpovedať voči tretím osobám primárne svojím majetkom, ale len vo výške finančných prostriedkov akumulovaných vlastníkami, ktorými disponujú. Zodpovednosť spoločenstva alebo správca za záväzky domu je preto limitovaná výškou splatených úhrad za plnenia a výškou fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome včas a riadne uhrádzajú svoje záväzky voči spoločenstvu alebo správcovi, povinnosť splatiť záväzky domu je vecou správca alebo spoločenstva. Na druhej strane, týmto ustanovením nie je vylúčená zodpovednosť správca alebo spoločenstva za škodu, ktorú spôsobia porušením povinností, ktoré im zo správy vyplývajú.

Zároveň sa explicitne upravuje rozsah zodpovednosti samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov za zá-

väzky voči tretím osobám. Ak vlastníci riadne neuhrádzajú sumy, na ktorých sa dohodli, zodpovednosť za záväzky nekryté reálnymi úhradami nesú títo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ktorý je určený podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Ide teda princíp delenej zodpovednosti za spoločný záväzok, ktorý je v občianskom práve obvyklý. V exekučnom konaní, v ktorom bude uplatnená pohľadávka tretej osoby vzniknutá zo správy domu voči správcovi alebo spoločenstvu, sa však všetci vlastníci stávajú účastníkmi konania v rozsahu svojej časti záväzku na celkovom dlhu.

(3) Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

(4) Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia,<sup>5a)</sup> ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. **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.**

Dôvodová správa: Správca alebo spoločenstvo môže podľa platného znenia zákona aj bez súhlasu vlastníkov odstrániť závažné chyby technických zariadení, ktoré boli zistené odbornými kontrolami a revíziami, ak zistené nedostatky bezprostredne ohrozujú životy, zdravie a majetok.

Navrhuje sa, aby sa táto možnosť rozšírila aj na havárie a iné neočakávané poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Aby mohol správca alebo spoločenstvo takto konať, musia byť splnené dve základné podmienky:

1. Chyba alebo poškodenie musí bezprostredne ohrozovať bezpečnosť života a zdravia, ako aj majetok ostatných vlastníkov, prípadne aj tretích osôb.
2. O odstránení havarijného stavu a jeho finančnom zabezpečení nemôžu rozhodnúť vlastníci podľa § 14 a nasl. zákona napr. z dôvodu časovej núdze.

#### **(5) Spoločenstvo a správca sú povinní**

- a) **eidovať 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) **viest 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 nahliadnúť 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,<sup>12f)</sup>**
- 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 príľahlého pozemku voči tretím osobám.**

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): Z dôvodu zabezpečenia evidencie a uchovávaní dokumentov súvisiacich so správou domu sa navrhuje, aby spoločenstvo i správca viedli a uchovávali všetky rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zápisnice o zhromaždeniach (schôdzach) vlastníkov, oznámenia o výsledkoch písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín z jednotlivých písomných hlasovaní, dokumentáciu k súdnym sporom týkajúcich sa správy domu a pozemku, ako aj pravidelne aktualizovali tieto dokumenty.

Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru má

právo nahliadnúť do dokumentácie týkajúcej sa správy domu a robiť si z nej výpisy, odpisy a kópie. Ak však vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome požiadava správcu alebo spoločenstvo o vyhotovenie fotokópií, bude musieť uhradiť primerané vecné náklady, ktoré súvisia s vyhotovením fotokópií.

Odôvodnenie (1): Z dôvodu zabezpečenia evidencie a uchovávaní dokumentov súvisiacich so správou domu sa navrhuje, aby spoločenstvo i správca viedli a uchovávali všetky rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zápisnice o zhromaždeniach (schôdzach) vlastníkov, oznámenia o výsledkoch písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín z jednotlivých písomných hlasovaní, dokumentáciu k súdnym sporom týkajúcich sa správy domu a pozemku. Zároveň sa navrhuje, aby správca alebo predseda boli zodpovední za pravidelné aktualizácie týchto dokumentov.

Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadnúť do dokumentácie týkajúcej sa správy domu a robiť si z nej výpisy, odpisy a kópie. Ak však vlastník bytu alebo nebytového priestoru požiadava správcu alebo spoločenstvo o vyhotovenie fotokópií, bude musieť uhradiť primerané vecné náklady, ktoré súvisia s vyhotovením fotokópií. Do návrhu je potrebné zapracovať formulácie vyplývajúce zo Spoločnej správy výborov NR SR a pripomienok vlády SR.

**(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 správcou 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 poisťné 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 pre riadny výkon správy domu novou osobou.**

Dôvodová správa: viď ods. 8.

**(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**

**jú 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.**

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): viď ods. 8.

**(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.**

Dôvodová správa: V záujme zvýšenia informovanosti vlastníkov o správe domu, ako aj z dôvodu zabezpečenia evidencie a archivácie dokumentov súvisiacich so správou domu sa po vzore zahraničných úprav (napr. Nemecko) navrhuje ustanoviť povinnosť pre spoločenstvo i správcu viesť a aktualizovať zoznam všetkých prijatých rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zápisnice o zhromaždeniach (schôdzach) vlastníkov, oznámenia o výsledkoch písomných hlasovaní, zoznam súdnych sporov týkajúcich sa správy domu a pozemku. Keďže doposiaľ nebola v zákone povinnosť archivovať tieto kľúčové dokumenty pre výkon správy, niektorí správcovia alebo spoločenstvá tieto dokumenty buď vôbec nevedli alebo ich neodovzdali novému správcovi, resp. spoločenstvu pri zmene správcovského subjektu.

Aplikačným problémom bola aj možnosť vlastníkov nahliadať do týchto dokumentov. Preto sa v rámci navrhovaného ustanovenia zakotvuje aj povinnosť tieto dokumenty sprístupňovať, čo zodpovedá právu vlastníka na informácie. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokumentácie týkajúcej sa správy domu a robiť si z nej výpisy, odpisy a kópie. Osoba konajúca za spoločenstvo (predseda) alebo správcu v tomto prípade však musí zabezpečiť ochranu osobných údajov iných vlastníkov na týchto dokumentoch.

Zároveň sa dopĺňa oprávnenie správcu a spoločenstva uplatňovať práva zo zodpovednosti z väd spoločných častí a spoločných zariadení, čo je pre právnu prax potrebné najmä pri novostavbách. V nich nezriedka vznikajú vady, ktoré musia individuálne uplatňovať jednotliví vlastníci, ktorí od developera nadobudli do vlastníctva nielen byty a nebytové priestory v dome, ale s nimi aj spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve domu a príslušenstvom pozemku. Navrhovaná

úprava tento problém odstraňuje a oprávňuje správcu a spoločenstvo konať voči dodávateľom v mene a na účet vlastníkov v týchto veciach, a to aj pred súdom.

Navrhovaná úprava bližšie špecifikuje dokumentáciu, ktorá je uvedená len veľmi všeobecne v § 7b ods. 3 a § 8a ods. 2 zákona. V praxi sú totiž veľmi časté prípady, že správcovia končiaci svoju činnosť neodovzdávajú všetky materiály spojené so správou domu, prípadne poukazujú práve na to, že právna úprava im priamo nešpecifikuje, aké konkrétne dokumenty majú o dome viesť. V takom prípade neostáva vlastníkom nič iné iba dokumenty vymáhať súdnou cestou, s čím sú spojené ďalšie výdavky. Keďže tieto kľúčové dokumenty týkajúce sa správy domu neboli legislatívne nikde upravené, navrhované znenie demonštratívne vymenúva najdôležitejšie dokumenty, ktoré je spoločenstvo alebo doterajší správca povinný odovzdať novej osobe, ktorá bude spravovať dom.

Odôvodnenie (3): Pri správe domu koná spoločenstvo alebo správca v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Iný spôsob konania spoločenstva alebo správcu je pri súdnych sporoch. V záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa novo ustanovuje zákonný režim konania správcu a spoločenstva za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súdnych a iných konaniach. Ide nielen o spory s tretími osobami, ale aj o konania, v ktorých vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome žalujú alebo sú žalovaní iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome. V aplikačnej praxi vznikajú procesne ťažko riešiteľné situácie, kde je stranou sporu niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne príslušeného pozemku. Uvedený stav nielenže obmedzuje prístup týchto vlastníkov k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou bude správca alebo spoločenstvo aktívne alebo pasívne legitimovaným bez ohľadu na zmenu vlastníckych vzťahov v dome po začatí súdneho konania. Zo zákona koná v danom súdnom alebo inom konaní za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spoločenstvo alebo správca.

Podľa navrhovaného odseku 7 zastupuje spoločenstvo alebo správca vo vlastnom mene a na účet vlastníkov v konaní s tretími osobami. Podľa odseku 8 spoločenstvo alebo správca zastupujú vlastníkov v konaní na návrh individuálneho vlastníka (pasívna legitímácia) alebo v konaní z dôvodu neplnenia povinností jednotlivým vlastníkom (aktívna legitímácia). V súlade s § 22 ods. 2 Občianskeho zákonníka taktiež platí, že v konaní podľa odseku 8 zastupovanie trvá, ak sa nepreukáže, že záujmy spoločenstva alebo správcu sú v rozpore so záujmami zastupovaných 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 predavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade<sup>10)</sup> 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak **k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 je súčasťou bytu** balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. **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.** *Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.*

**Odôvodnenie (3):** Vzhľadom na navrhovanú úpravu výlučného užívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva v § 19 je potrebné aj spresnenie s tým súvisiaceho ustanovenia. Zároveň sa vzhľadom na aplikačné problémy a spory medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome sa upravuje znenie poslednej vety.

(2) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú

- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,

- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,

*f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.*

**Dôvodová správa:** Vzhľadom na skutočnosť, že spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je potrebné zjednotiť režim celého spoločného majetku vlastníkov obdobne ako napr. pri predaji časti príľahlého pozemku. Prostriedky získané z predaja spoločnej veci sú príjmom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu spoluvlastníckeho podielu, preto nie je dôvod, aby boli 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy **balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu** ~~balkónov a lodží~~. 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 preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

**Dôvodová správa:** Balkóny, lodžie a terasy sú spoločné časti domu, na ktoré vlastníci prispievajú zvýšeným príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 1 zákona. Z uvedeného dôvodu sa navrhuje, aby sa z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financovali nielen opravy balkónov a lodží, ale aj terás.

**Odôvodnenie (3):** V súlade s navrhovanou zmenou v pôvodnom bode 2 návrhu zákona je potrebné spresniť, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú len opravy tých terás, ktoré sú zároveň spoločnou časťou domu.



(4) 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.

(6) Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za **plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru** považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

(7) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

## 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 prenájatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

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

(3) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

(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.<sup>13)</sup>

**Dôvodová správa:** Vzhľadom na navrhovanú koncepciu komplexnej úpravy rozhodovania a hlasovania vlastníkov bytov nebytových priestorov v dome sa vypúšťajú ustanovenia týkajúce sa hlasovacieho kvóra a takisto sa z týchto dôvodov vypúšťa aj § 11a, ktorý upravuje právo štvrtiny vlastníkov zvolať schôdzu alebo zhromaždenie.

(5) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim 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 **a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.**

**Dôvodová správa:** Navrhovanou právnou úpravou sa v rámci kontroly správy domu rozširuje právo vlastníkov nielen nahliadať do dokumentácie týkajúcej sa správy domu, ale aj právo robiť si z nej výpisy, odpisy a kópie.

(7) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia.<sup>5a)</sup> Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.

(8) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak

vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

(9) Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi alebo spoločenstvu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.

## ~~§ 11a~~

~~Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvoliť schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.~~

**Dôvodová správa:** Vzhľadom na navrhovanú koncepciu komplexnej úpravy rozhodovania a hlasovania vlastníkov bytov nebytových priestorov v dome sa vypúšťajú ustanovenia týkajúce sa hlasovacieho kvóra a takisto sa z týchto dôvodov vypúšťa aj § 11a, ktorý upravuje právo štvrtiny vlastníkov zvoliť schôdzu alebo zhromaždenie.

## § 12

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti,<sup>14)</sup> 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.<sup>15)</sup>

**§ 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; **týmto nie je dotknuté právo prevodu príľahlého pozemku a príslušenstva alebo ich častí podľa § 14b ods. 3.**

Odôvodnenie (3): Podľa platného znenia § 13 ods. 2 zákona sa spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku nemôžu dožadovať zrušenia tohto spoluvlastníctva. Z dôvodu jednoznačnosti sa navrhuje, aby predaj príľahlého pozemku a príslušenstva alebo ich častí so súhlasom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nemohol byť považovaný za rozporný s ustanoveným zákazom zrušenia spoluvlastníctva podľa dotknutého ustanovenia.

Vychádzajúc zo zákonnej definície spoločnej časti domu ako časti domu nevyhnutnej na jeho podstatu a bezpečnosť, resp. definície spoločného zariadenia domu ako zariadenia, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, je ich predaj ako samostatnej veci nereálny. Zmena vo vlastníckych vzťahoch k spoločnej časti domu alebo spoločnému zariadeniu domu je možná len prostredníctvom zmluvy o vstavbe alebo zmluve o nadstavbe, ktorou sa taktiež upravujú vlastnícke a spoluvlastnícke vzťahy v rámci domu, keďže touto zmluvou vzniknú nové byty alebo nebytové priestory v dome.

**§ 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 príľahlého pozemku.**

~~Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov 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. Oznamenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.~~

Dôvodová správa: vid' ods. 9.

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

~~Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.~~

Dôvodová správa: vid' ods. 9.

Odôvodnenie (3): Ide o terminologické spresnenie.

(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.**

~~Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.~~

Dôvodová správa: viď ods. 9.

**(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 plnomocnenstvo 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.

~~Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priesto-~~

~~rov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy, ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.~~

Dôvodová správa: viď ods. 9.

~~(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 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpäťinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.~~

Dôvodová správa: viď ods. 9.

~~(6) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru~~

~~v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.~~

Dôvodová správa: viď ods. 9.

~~(7) Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky, ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie 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 jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.~~

Dôvodová správa: viď ods. 9.

~~(8) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového~~

~~priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o 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 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.<sup>15a)</sup> Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.~~

Dôvodová správa: viď ods. 9.

~~(9) Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, súhlase so stavbou alebo nadstavbou a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.~~

Dôvodová správa: Rovnako ako v doterajšej úprave sa zakotvuje právo a povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zúčastňovať sa na správe domu, a to hlavne rozhodovaním o veciach týkajúcich sa spoločného majetku. Toto právo môže každý vlastník uplatniť na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Naďalej platí, že jeden byt má jeden hlas, aj keď má viacerých podielových spoluvlastníkov. Pri hlasovaní manželov za byt alebo nebytový priestor v dome, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov sa použije § 145 Občianskeho zákonníka. Úprava hlasovania sa vzťahuje nielen na schôdze vlastníkov, ale aj na zhromaždenie vlastníkov.

Pri zastupovaní vlastníkov na základe plnomocenstva udeleného na zastupovanie a hlasovanie bude súčasťou plnomocenstva aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Tento príkaz nie je potrebný, ak ide o generálnu plnú moc. Ak ide o hlasovanie na volené funkcie, ako je predseda spoločenstva, člen rady spoločenstva, zástupca vlastníkov alebo iný volený orgán, ktorý je zakotvený v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve, nemôžu kandidáti na tieto volené funkcie byť splnomocnení na zastupovanie a hlasovanie inými vlastníckmi. Toto ustanovenie má zamedziť sústredeniu hlasov v rukách volených osôb, teda aby

sa kandidáti na základe plnomocenstva sami nevolili do funkcie. Z rovnakého dôvodu sa zamedzuje splnomocniť správcu alebo predsedu, členov rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní. Splnomocnená osoba bude povinná preukázať sa plnomocenstvom rade a zástupcovi vlastníkov. Splnomocnená osoba je povinná predložiť plnomocenstvo na nahliadnutie aj ktorémukoľvek vlastníkovi, ktorý o to požiada, čím sa zabezpečí potrebná verejná kontrola.

## § 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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14a.

(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 spolochenstve 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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14a.

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

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14a.

(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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14a.

(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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14a.

(6) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu 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 upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôzdu 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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14a.

(7) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckymi 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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14a.

(8) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o 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.<sup>15a)</sup> Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): V § 14a sa oproti pôvodnému návrhu doplnia, aby zvolávateľ schôdze vlastníkov zohľadňoval pri určení termínu konania schôdze možnosti vlastníkov zúčastniť sa na správe svojho majetku. Najmä sa má zamedziť tendenčnému zvolávaniu schôdze najmä na dni, keď možno predpokladať nízku účasť napr. zvolaním schôdze vlastníkov v obvyklom pracovnom čase a pod.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o písomnom hlasovaní by mal každý vlastník dostať v listinnej podobe. Zároveň sa umožňuje, aby sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome mohli v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy dohodnúť na inom spôsobe doručovania týchto oznámení, napr. elektronicky, výveskou na mieste v dome obvyklom a pod.

Pri písomnom hlasovaní sa navrhuje, aby zvolení overovatelia potvrdili podpis vlastníka na hlasovacej listine. Taktiež tým potvrdzujú, že boli prítomní pri podpise. Zároveň sa tiež umožňuje, aby bolo možné v prípadoch, ktoré určí zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy, vyžadovať úradné osvedčenie pravosti podpisu vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome notárom alebo obcou.

Z navrhovaného znenia § 9 ods. 5 písm. a) zákona vyplýva pre správcov a spoločenstvá povinnosť evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia a zápisnice. V návrhu zákona však absentuje povinnosť vlastníkov, ktorí zvolali schôdzu alebo písomné hlasovanie sami, aby originál zápisnice a výsledok hlasovania doručili správcovi alebo predsedovi spoločenstva. Z uvedeného dôvodu je potrebné doplniť do návrhu zákona túto povinnosť zvolávateľov schôdze alebo písomného hlasovania z radov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Navrhuje sa tiež doplniť možnosť súdneho prieskumu rozhodnutia vlastníkov v súlade so súčasným znením zákona aj o prekluzívnu lehotu troch mesiacov v prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa z akéhokoľvek dôvodu nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť tak, ako to upravuje aj dnes platné znenie § 14 ods. 8 zákona.

Navrhuje sa tiež zníženie potrebného kvóra na rozhodnutie vlastníkov o návrhu na exekučné konanie alebo na vykonanie dobrovoľnej dražby, resp. o nájme majetku v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z „prísnej“ dvojtretinovej väčšiny všetkých hlasov na jednoduchú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov...

## § 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 vlastníkami 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 disponovania s nimi,
- j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,
- l) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v nepriemeranom 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 príľahlého 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,<sup>12ab)</sup> alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac)</sup> bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- q) 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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14b.

(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 by-

tov 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 príľahlému pozemku.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14b

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

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14b

(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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14b

(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.

Dôvodová správa: viď koniec § 14b.

Odôvodnenie (3): viď koniec § 14b

## **(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.**

Dôvodová správa: Povinnosť zvolať schôdzu má rada spoločenstva alebo správca a musí tak urobiť minimálne jedenkrát za rok. Písomné hlasovanie má z hľadiska rozhodovania rovnocenné postavenie ako schôdza vlastníkov a vyhlasuje ho správca alebo rada spoločenstva. Predseda spoločenstva alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome môže požiadať radu alebo správcu o zvolanie schôdze vlastníkov, ako aj o vyhlásenie písomného hlasovania. Schôdza alebo písomné hlasovanie sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti. Ak sa tak nestane, právo zvolať schôdzu alebo vyhlásiť písomné hlasovanie majú vlastníci alebo predseda, ktorí predtým správcu alebo radu žiadali, aby konali. V domoch, v ktorých sa nezriaďuje rada zvoláva schôdzu vlastníkov alebo vyhlasuje písomné hlasovanie predseda spoločenstva alebo štvrtina vlastníkov.

Ďalším krokom pri zvolávaní schôdze alebo vyhlásení písomného hlasovania je jeho oznámenie. Tento postup je spoločne upravený pre obe formy hlasovania. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome musia byť dostatočne vopred informovaní o tom, že sa uskutoční rozhodovanie formou schôdze alebo písomným hlasovaním. Zároveň musia byť oboznámení s termínom, miestom a programom, resp. otázkami, o ktorých sa bude hlasovať. Spôsob oznámenia si vlastníci dohodnú v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve. Vlastníci by si mali v zmluve upraviť taký spôsob, aby oznámenie bolo doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Písomné hlasovanie plne nahrádza hlasovanie na schôdzi vlastníkov. Otázky, o ktorých sa hlasuje, musia byť uvedené na každej hlasovacej listine, ktorá by mala mať nespochybniteľnú formu. Výsledok písomného hlasovania zisťuje jeho vyhlasovateľ za účasti dvoch overovateľov.

O každej schôdzi vlastníkov, ako aj o písomnom hlasovaní musí byť spísaná zápisnica. Navrhuje sa do zákona doplniť obsah zápisnice a jej náležitosti, ktoré sú vymedzené demonštratívne.

Aby nedochádzalo v aplikačnej praxi k problémom, navrhuje sa, aby platné rozhodnutia vlastníkov boli záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Takisto zmluvy a ich zmeny schválené na schôdzi vlastníkov budú záväzné pre všetkých vlastníkov, aj keď ich všetci vlastníci nepodpisali. Vždy však platí, že prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol.

Upravuje sa povinnosť zverejniť výsledky hlasovania spôsobom obvyklým v dome. Tento spôsob zverejňovania informácií je v rámci domu využívaný častejšie, preto je potrebné upraviť ho v zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve. Zároveň sa navrhuje zakotviť neplatnosť hlasovania nedodržaním zákonného postupu pri zvolávaní schôdze vlastníkov, resp. vyhlásení písomného hlasovania, ako aj pri samotnom hlasovaní. V tomto prípade ide o absolútne neplatný právny úkon, ktorý

nemá právne účinky. Ak napriek neplatnosti hlasovania, dôjde k plneniu na základe neplatne prijatého rozhodnutia, má druhá strana právo na vydanie bezdôvodného obohatenia.

Návrh zákona zabezpečuje každému prehlasovanému vlastníkovi právo obrátiť sa na súd do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania, pričom táto lehota je prekluzívna. Informácia o dátume, kedy bol výsledok hlasovania zverejnený je jeho povinnou súčasťou. Prehlasovaný vlastník má zároveň právo domáhať sa na súde dočasného pozastavenia účinnosti akéhokoľvek rozhodnutia formou neodkladného opatrenia.

Zjednodušuje sa úprava hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Návrh zákona predpokladá štyri druhy rozhodovania vlastníkov:

1. Súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov sa vyžaduje na platné hlasovanie o koncepčných otázkach prevádzky domu, ako sú zmluvné vzťahy, personálne otázky, výška mesačných platieb na spoločné účty vlastníkov a použitie týchto prostriedkov napr. na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu domu, užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, prípadne súhlas s úpravami bytu alebo nebytového priestoru v dome.

2. Ak sa rozhoduje o zmene spoluvlastníckych pomerov, zmene formy správy domu, úvere a jeho zabezpečení, či o návrhu na exekúciu alebo dražbu bytu alebo nebytového priestoru v dome, na prijatie rozhodnutia sa predpokladá až dvojtretinová väčšina.

3. V súlade s úpravou vlastníctva spoločnej veci podľa Občianskeho zákonníka sa na zmenu vlastníctva spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nebytového priestoru, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, príslušného pozemku alebo ich častí vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navrhuje sa tiež, aby 100% kvórum bolo potrebné pri výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva podľa navrhovaného § 19 ods. 8.

4. Na prijatie rozhodnutia v ostatných prípadoch (v prípadoch, ktoré nie sú explicitne uvedené v zákone) postačuje súhlas väčšiny hlasov prítomných vlastníkov. Zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže toto hlasovacie kvórum upraviť inak. Vlastníci sa zmluvou o výkone správy alebo zmluvou o spoločenstve môžu odchýliť a upraviť si hlasovacie kvórum samostatne, ale len v tých prípadoch, ktoré nie sú v zákone upravené.

Navrhuje sa tiež upraviť postup pri opätovnom hlasovaní o tej istej veci. Ak vlastníci do roka od pôvodného hlasovania menia svoje rozhodnutie, je na jeho zmenu potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov; ak sa rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov je potrebný súhlas najmenej štyroch pätín hlasov. Cieľom tejto úpravy je zabrániť nežiaducej praxi, keď o tej istej veci viackrát hlasovali rôzne skupiny vlastníkov v dome s rozdielnymi rozhodnutiami, ktoré boli často protichodné.

Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, o vstavbe a nadstavbe ako aj o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu hlasujú vždy len vlastníci bytov a nebytových priestorov toho domu, ktorého sa predmet hlasovania bezprostredne týka.

Odôvodnenie (3): Podľa navrhovanej zmeny § 14b je na

rozhodnutie o vstavbe alebo nadstavbe (čím sa rozumie aj vybudovanie) novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov, rovnako ako pri vstavbe a nadstavbe nových bytov a nebytových priestorov v tomto dome. Zároveň sa spresňuje, že ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo vstavbe v podkrovi alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne horizontálne alebo vertikálne susediť.

Navrhuje sa tiež, aby pri opätovnom hlasovaní o tej istej veci do jedného roka bolo na prijatie platného rozhodnutia potrebná len nadpolovičná väčšina hlasov, ak sa pôvodne hlasovalo nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov. Pôvodne vyžadovaná dvojtretinová väčšina aj pri hlasovaniach o bežných veciach sa javí ako veľmi prísna.

## § 15

(1) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo<sup>16)</sup> 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 zapisuje do katastra nehnuteľností.<sup>17)</sup>

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

## § 16

### Osobitné ustanovenia o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome

(1) Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu (§ 5 ods. 5) previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.<sup>17b)</sup>

Odôvodnenie (3): Navrhuje sa zo znenia § 16 zákona vypustiť v odseku 1 neaktuálny odkaz na vlastníka domu.

(2) Ak nájomcovi nájom bytu skončil podľa osobitného predpisu,<sup>18)</sup> môže vlastník bytu previesť byt do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa osobitného predpisu.<sup>19)</sup> Ustanovenia osobitného predpisu<sup>20)</sup> 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.~~

Dôvodová správa: viď zrušený ods. 5.

~~(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.~~

Dôvodová správa: viď zrušený ods. 5.

~~(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.~~

Dôvodová správa: Vzhľadom na obsolentnosť niektorých ustanovení je potrebná ich úprava v súlade s platným znením zákona. Právo prednostného prevodu, ktorý mohol byť uplatňovaný voči pôvodnému vlastníkovi bytového domu je už v tomto období prekonané (neaplikované). Dotknutý povinný subjekt nemá povinnosť predať nebytový priestor a ani cena nie je v tomto prípade regulovaná a dojednáva sa dohodou. Nájom nebytového priestoru upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vlastník má právo nakladať so svojim vlastníctvom podľa uváženia a znemožnenie prevodu uplatnením práva veta vlastníckmi alebo nájomcami bytov a nebytových priestorov v dome sa javí ako neprimeraný zásah do jeho práv.

**(3) (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.

**(4) (7)** Ak je v dome vo vlastníctve bytového družstva alebo obce nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby<sup>20a)</sup> 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.

**Ak bytové družstvo uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva takýchto nebytových priestorov, táto zmluva je neplatná.** ~~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.

Dôvodová správa: Vzhľadom na obsolentnosť niektorých ustanovení je potrebná ich úprava v súlade s platným znením zákona. Právo prednostného prevodu, ktorý mohol byť uplatňovaný voči pôvodnému vlastníkovi bytového domu je už v tomto období prekonané (neaplikované). Dotknutý povinný subjekt nemá povinnosť predať nebytový priestor a ani cena nie je v tomto prípade regulovaná a dojednáva sa dohodou. Nájom nebytového priestoru upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vlastník má právo nakladať so svojim vlastníctvom podľa uváženia a znemožnenie prevodu uplatnením práva veta vlastníckmi alebo nájomcami bytov a nebytových priestorov v dome sa javí ako neprimeraný zásah do jeho práv.

## 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 príľahlého pozemku (ďalej len „cena“) sa dojednáva dohodou<sup>21)</sup> 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.<sup>21a)</sup>
- 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,<sup>22)</sup>
- 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,<sup>22a)</sup>

h) obchodnej spoločnosti založenej štátom podľa osobitného predpisu.<sup>22b)</sup>

(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.<sup>23)</sup>

(6) Dom vo vlastníctve obce alebo jeho časť nemožno previesť podľa osobitného predpisu<sup>23a)</sup> 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.<sup>7)</sup>

(8) Ustanovenia osobitných predpisov<sup>24)</sup> o povinnosti bytového družstva vrátiť štátny príspevok sa nepoužijú, ak sa prevádza vlastníctvo bytu podľa odseku 7.

## § 18

### Cena bytu a ateliéru

(1) Cena za 1 m<sup>2</sup> 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 vydelené súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, stanoví sa jeho východisková hodnota znaleckým posudkom podľa osobitného predpisu.<sup>24aa)</sup>

(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<sup>24a)</sup> 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.<sup>21)</sup> 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.

(6) Ak vlastník uvedený v odseku 1 nadobudol do vlastníctva spoluvlastnícky podiel na dome alebo na bytoch v dome na základe predkupného práva, cena za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu alebo ateliéru sa vypočíta ako súčet obstarávacej ceny spoluvlastníckeho podielu vlastníka uvedeného v odseku 1 zníženej o zrážky podľa odsekov 1 až 4 a obstarávacej ceny za nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu bez odpočítania zrážok podľa odsekov 1 až 4, ktorý sa vydelí súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v dome.

(7) Ak sa predávajú byty v bytovom dome, ktorý je v spoluvlastníctve vlastníka uvedeného v odseku 1 a iného vlastníka, cena za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu alebo ateliéru v takomto dome sa vypočíta ako súčet obstarávacej ceny spoluvlastníckeho podielu vlastníka uvedeného v odseku 1 zníženej o zrážky podľa odseku 1 až 4 a ceny spoluvlastníckeho podielu iného vlastníka, ktorý sa vydelí súčtom podlahovej plochy bytov a ateliérov v takomto dome.

(8) Ustanovenie odseku 5 sa nevzťahuje na služobné byty, byty<sup>1)</sup> 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, Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky a Ministerstva pôdohospodárstva Slovenskej republiky.

## § 18a

### Cena pozemku

(1) Vyššiu cenu pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku ako cenu zistenú podľa osobitného predpisu<sup>24b)</sup> nemožno dojednať.

(2) Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a príľahlom pozemku do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa osobitného predpisu,<sup>24c)</sup> alebo do vlastníctva jeho dediča, alebo do vlastníctva manžela, detí, vnukov alebo rodičov pôvodného vlastníka bytu, cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku sa rovná najvyššej výške ročného nájomného za 1 m<sup>2</sup> zistenej podľa osobitného predpisu.<sup>24d)</sup>

(3) Obec je povinná previesť vlastníctvo zastavaného a príľahlého pozemku nadobudnuté podľa osobitného predpisu<sup>24e)</sup> na vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva, ak vlastník 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,<sup>22)</sup> predávajúci umožní kupujúcemu bezúročné splácanie ceny bytu a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku a príľahlom 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. 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.**

*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.*

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): viď ods. 8.

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

*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 príľahlého pozemku, najmä vecné bremeno prechádzajú na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.*

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): viď ods. 8.

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

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): viď ods. 8.

**(4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý 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.

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): viď ods. 8.

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

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): viď ods. 8.

**(6) Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý 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 príľahlý pozemok bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené, nie je prípustný.**

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): viď ods. 8.

**(7) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú právo požadovať od vlastníka bytu ale-**

**bo nebytového priestoru v dome, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, náhradu za toto právo.**

Dôvodová správa: viď ods. 8.

Odôvodnenie (3): viď ods. 8.

**(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.**

Dôvodová správa: Problematika spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva nie je zákonom upravená dostatočne podrobne. Preto sa navrhujú viaceré doplnenia, ktoré majú za cieľ doriešiť aplikčné problémy pri uplatňovaní zákona.

1. Navrhuje sa, aby bolo možné k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu alebo k príslušenstvu zriadiť vecné bremeno. Ide napr. o právo prechodu alebo prejazdu cez garáž alebo vchod do domu a pod.

2. Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže vyplývať zo stavebnotechnického riešenia domu, z prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo zo zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, alebo na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o realizácii novej spoločnej časti, spoločného zariadenia alebo príslušenstva. Toto právo je bezplatné a prechádza prevodom bytu a nebytového priestoru v dome na nového vlastníka. Toto právo však nie je samostatným predmetom vlastníckeho práva, preto ho nie je možno prevádzať bez súčasného prevodu bytu a nebytového priestoru v dome.

3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sa môžu dohodnúť, že postavia novú spoločnú časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vzhľadom na skutočnosť, že nejde o nevyhnutne potrebnú stavbu, ale ide skôr o zvýšenie štandardu (napr. nové balkóny, nový výťah alebo spoločná kotolňa v dome, v ktorom takéto vybavenie nebolo), vyžaduje sa 100% súhlas všetkých vlastníkov s takouto investíciou.

Odôvodnenie (3): Nad rámec navrhnutých zmien v § 19 je potrebné umožniť zriadiť vecné bremeno aj k príľahlému pozemku. Takisto nie je dôvod neumožniť právo výlučného užívania príľahlého pozemku iba niektorými vlastníckymi, ak sa tak vlastníci dohodli.

## § 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.

## § 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.

Dôvodová správa: viď § 20b.

Odôvodnenie (3): viď § 20b.

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

Dôvodová správa: viď § 20b.

Odôvodnenie (3): viď § 20b.

(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.

Dôvodová správa: viď § 20b.

Odôvodnenie (3): viď § 20b.

(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.

Dôvodová správa: viď § 20b.

Odôvodnenie (3): viď § 20b.

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

Dôvodová správa: viď § 20b.

Odôvodnenie (3): viď § 20b.

(6) Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapisuje do katastra nehnuteľností.<sup>22ac)</sup>

Dôvodová správa: viď § 20b.

Odôvodnenie (3): viď § 20b.

**(7) Spoluvlastníci garáže v dome nemajú predkupné právo,<sup>17b)</sup> 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.**

Dôvodová správa: Podľa súčasného stavu je užívateľ garážového stojiska len vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na celom nebytovom priestore (garáži), v ktorom sa jeho parkovacie miesto nachádza. Preto sa v takomto prípade aplikuje všeobecná právna úprava rozhodovania spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou podľa Občianskeho zákonníka, teda s celým nebytovým priestorom v dome, v ktorom sa garážové stojiská nachádzajú. To však spôsobuje značné komplikácie najmä pri prevode tohto garážového stojiska, vzhľadom na predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka, pri správe tohto priestoru, ktorý je len súčasťou iného nebytového priestoru, a nie je spoločnou časťou domu alebo spoločným zariadením domu.

Navrhovaná právna úprava tento problém odstraňuje tým, že zavádza výlučné právo užívať garážové stojisko ako právo sui generis, ktoré je spojené s vlastníctvom určitého spoluvlastníckeho podielu. S prevodom alebo prechodom tohto spoluvlastníckeho podielu prechádza na nadobúdateľa aj toto užívacie právo. Zákonné predkupné právo sa nepoužije, ak pôjde o prevod spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru spolu s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome (alebo aspoň v dome, ktorý technicky súvisí s domom, v ktorom je garáž), alebo ak pôjde o prevod tohto podielu na iného spoluvlastníka bytu či iného nebytového priestoru v rámci toho istého domu. Táto výnimka je odôvodnená tým, že prvý vlastník domu preukazoval v kolaudačnom konaní vybudovanie určitého počtu garážových stojísk pre celý dom prípadne komplex viacerých bytových domov. V súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR sa ustanovenia o predkupnom práve neuplatnia ani v prípade darovania spoluvlastníckeho podielu, s ktorým je spojené výhradné právo užívať určité garážové stojisko, na vyššie uvedené osoby. K predmetnému spoluvlastníckemu podielu však bude možné zriadiť predkupné právo obliagačnej povahy (bez zápisu do katastra nehnuteľností) so všetkými účinkami z toho vyplývajúcimi (§ 603 Občianskeho zákonníka).

Z dôvodu ochrany spoluvlastníka, ktorý nadobudol platným titulom výlučné právo užívať garážové stojisko alebo viac garážových stojísk v určitom nebytovom priestore, sa neumožňuje, aby sa toto právo mohlo meniť rozhodnutím spoluvlastníkov nebytového priestoru, v ktorom sa garážové stojisko nachádza. V danom prípade ide o osobitnú úpravu vo vzťahu k rozhodovaniu spoluvlastníkov podľa 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Prechod tohto práva len spolu so spoluvlastníckym podielom na nebytovom priestore, v ktorom sa dotknuté garážové stojisko nachádza, bude znamenať, že toto výlučné právo vždy prejde na nového vlastníka ex lege spolu s prevodom podielu. Spoluvlastníkovi s výlučným garážovým stojiskom však nič nebráni prenechať právo užívania tohto miesta tretej osobe na základe záväzkového vzťahu (napr. nájom, či výpožička), a to aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov daného nebytového priestoru.

Ustanovuje sa, že toto výlučné právo k garážovému stojisku sa zapisuje do katastra nehnuteľností k príslušné-

mu spoluvlastníckemu podielu vo forme poznámky. Tým sa legalizuje súčasná katastrálna prax, v rámci ktorej sa tieto údaje už zapisujú na príslušné listy vlastníctva ako iný údaj.

Navrhovaná úprava garážového stojiska nevyklučuje, aby sa po splnení zákonných požiadaviek garážové stojisko stalo po stavebných úpravách odsúhlasených vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome aj samostatným nebytovým priestorom, ak bude spĺňať jeho definíciu podľa § 2 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Prijatím navrhovanej úpravy sa tiež vyrieši výkladový problém pri hlasovaniach, akým počtom hlasov za tieto nebytové priestory, ktoré môžu obsahovať aj niekoľko desiatok garážových stojísk, spoluvlastníci reálne disponujú. V súlade s § 14 a nasl. zákona o vlastníctve bytov majú spoluvlastníci za celý nebytový priestor (hromadnú garáž) pri hlasovaní len jeden hlas.

Zároveň sa zavádza primeraná aplikácia ustanovení o garážových stojiskách aj na časti nebytových priestorov, ktoré slúžia na skladovanie vecí len pre určitých vlastníkov bytov, teda skladové priestory, ktoré nie sú samostatným nebytovým priestorom, napr. ako ďalšie pivnice, ktoré však nie sú príslušenstvom bytu. Takéto skladové priestory sú v novostavbách spravidla prevádzané spolu s bytmi, a preto je účelné, aby sa na nich uplatnil rovnaký právny režim ako na garážové stojiská.

Odôvodnenie (3): Navrhuje sa spresniť vznik práva výlučného užívania garážového stojiska, ktoré môže existovať len spolu so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome. Pre prípadné zrušenie a usporiadanie spoluvlastníckych podielov na garáži dome v dome, vrátane práva výlučne užívať garážové stojisko, platí všeobecná úprava Občianskeho zákonníka, ako to vyplýva aj z § 3 platného znenia zákona.

## 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 vlastníckmi 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 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

(3) Zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností.<sup>24f)</sup>

## § 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 zrejmä 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 príslušnému 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 príslušnom pozemku.

(2) Právo trvalého užívania<sup>25)</sup> pozemku zastavaného domom vo vlastníctve bytového družstva a pozemku príslušného 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 príslušného 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.<sup>7)</sup>

(4) Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku a sú splnené podmienky na vydržanie podľa Občianskeho zákonníka, je vlastník domu povinný zápisom do katastra nehnuteľností<sup>10)</sup> 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,<sup>26)</sup> ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.<sup>17)</sup>

### § 24

(1) Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou ~~§ 7, 7a, 7b, 7c a 7d~~, § 29 a 29a ods. 1, na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis.<sup>12ca)</sup>

*Dôvodová správa:* Vzhľadom na navrhované zmeny zákona, osobitne v oblasti predkupných práv, sa bude zákon vzťahovať v plnom rozsahu aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

*Odôvodnenie (3):* Navrhuje sa ponechať platné znenie tohto ustanovenia, ktoré umožňuje aplikovať zákon aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, a to aj vrátane tzv. polyfunkčného domu. Na polyfunkčné budovy sa zákon vzťahuje v plnom rozsahu, na ostatné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, sa vzťahuje primerane, teda s výnimkami, ktoré vyplývajú zo znenia zákona alebo z nemožnosti aplikovať niektoré ustanovenia zákona vzhľadom na samotný charakter nebytovej budovy rozdelenej na nebytové priestory, prípadne aj na byty.

(2) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na budovy a nebytové priestory v budovách, na ktorých prevod vlastníctva sa vzťahuje osobitný predpis.<sup>26a)</sup>

## § 24a

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

(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 predpisu<sup>7)</sup> v predchádzajúcom kalendárnom roku.

## § 25

(1) K spoluvlastníctvu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a k spoluvlastníctvu pozemku zastavaného domom a príslušenstvom pozemku možno zriadiť záložné právo<sup>27)</sup> 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.<sup>27a)</sup>



## § 25a

Ak zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje tento zákon, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia tohto zákona.

## PIATA ČASŤ PRECHODNÉ USTANOVENIA

## § 26

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

## § 27

(1) Rozostavané domy s bytmi vo vlastníctve podľa doterajších predpisov<sup>28)</sup> 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,<sup>29)</sup> sa odo dňa účinnosti tohto zákona považujú za vlastníkov podľa tohto zákona.

(3) Vlastníci domov, ktorí previedli celé obytné domy, všetky byty alebo časť bytov a nebytových priestorov v dome do vlastníctva<sup>29)</sup> 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 dotácia<sup>30)</sup> zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, na právnickú osobu alebo fyzickú osobu s výnimkou prevodu podľa osobitného predpisu,<sup>7)</sup> 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.<sup>7)</sup>

## § 29

(1) Ak nájomca družstevného bytu, garáže alebo ateliéru požiadal bytové družstvo o prevod vlastníctva bytu, garáže alebo ateliéru podľa osobitného predpisu,<sup>7)</sup> 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, právnické osoby, ktoré podľa osobitného zákona spravujú majetok štátu<sup>30a)</sup> 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,<sup>31)</sup> 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 území<sup>32)</sup> 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,<sup>22)</sup> je povinný na zabezpečenie tejto povinnosti s nájomcom uzavrieť zmluvu o budúcej zmluve.<sup>33)</sup> 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<sup>23a)</sup> 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 predpisu<sup>34)</sup> 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,<sup>22)</sup> nemôže previesť vlastníctvo domu podľa osobitného predpisu,<sup>23a)</sup> 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 uvede-

ných v § 17 ods. 3 písm. g) a h). Ak nájomca požiadá 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 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 byty<sup>31)</sup> 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 požiadá o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiadá 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.<sup>24e)</sup>

(2) Obec je povinná previesť ateliér do vlastníctva nájomcu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadá 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;<sup>35)</sup> 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,<sup>7)</sup> 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 predpisu<sup>7)</sup> 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 predpisu<sup>7)</sup> 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.<sup>7)</sup>

## § 30

Finančné prostriedky, ktoré obec získa z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj z príslahých pozemkov, sú príjmom rozpočtu obce. Obec tieto prostriedky môže použiť len na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce. Nevyčerpané finančné prostriedky sú zdrojom fondu rozvoja bývania obce a obec ich môže použiť iba 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.

## **§ 32c** **Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2007**

(1) Spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov v budovách, ktoré nie sú bytovými domami, sa nepovažujú za spoločenstvá podľa tohto zákona a správny orgán ich do 31. decembra 2007 vyčiarkne z registra.

(2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. júla 2007 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. decembra 2007. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.



## § 32d

### Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2010

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. apríla 2010 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. marca 2011. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.

## § 32e

### Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2016

(1) Funkčné obdobie predsedu zvoleného do 31. decembra 2015, ktorý nespĺňa podmienky na výkon funkcie podľa tohto zákona v znení účinnom od 1. januára 2016, sa skončí uplynutím jeho funkčného obdobia, najneskôr do troch rokov od jeho zápisu do registra.

(2) Zmluvy o výkone správy bytového domu účinné pred 1. januárom 2018 uzatvorené s fyzickou osobou alebo právnickou osobou vykonávajúcou správu bytových domov, ktorá k 31. decembru 2017 nespĺňa podmienky podľa osobitného predpisu,<sup>12ca)</sup> zaniškajú najneskôr k 30. júnu 2018; o tomto je fyzická osoba alebo právnická osoba povinná písomne informovať vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv, pričom na vzťah tejto osoby a vlastníkov po 31. decembri 2017 sa uplatní postup podľa § 8a ods. 9 a 10.

(3) Povinnosť ustanovená v § 29 ods. 2 a 8 a v § 29a sa vzťahuje na vlastníkov domov alebo bytov len vtedy, ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016; táto povinnosť nezaniká, ak je vlastníkom domu alebo bytu bytové družstvo a o prevod vlastníctva bytu požiada aj po 31. decembri 2016 nájomca družstevného bytu, ktorý je členom tohto bytového družstva.

(4) Vlastník domu alebo bytu uvedený v § 17 ods. 3 a § 29 ods. 7 je povinný uzavrieť s nájomcom bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016, zmluvu o prevode vlastníctva bytu; cenu bytu, pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku je povinný vypočítať podľa § 18, § 18a ods. 1 a § 18b. Ak vlastníkom domu alebo bytu zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov od doručenia žiadosti neuzavrie, nájomca bytu môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti.

(5) Ak nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu po 31. decembri 2016, na výpočet ceny bytu sa vzťahuje § 17 ods. 1; to neplatí, ak ide o nájomcu družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva.

§ 32f

Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od  
I. septembra 2018

Od I. septembra 2018 do 31. decembra 2018 je súčasťou  
návrhu na zápis do registra podľa § 7 ods. 2 písm. c) do-  
klad o bezúhonnosti zvoleného predsedu.

32g

Prechodné ustanovenia k úpravám účin-  
ným od 1. novembra 2018

(1) Ak je k 1. novembru 2018 zapísané v katastri  
nehnutelností garážové stojisko spolu so spolu-  
vlastníctvom garáže v dome, považuje sa za prá-  
vo na výlučné užívanie určitého garážového stojis-  
ka spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži  
v dome podľa § 20a.

Dôvodová správa: viď ods. 6.

Odôvodnenie (3): viď ods. 6.

(2) Ak nie je k 1. novembru 2018 zapísané v ka-  
tastri nehnuteľností garážové stojisko spolu so spo-  
luvlastníctvom garáže v dome, zapíše sa do katastra  
nehnuteľností právo spoluvlastníka garáže v dome  
na výlučné užívanie určitého garážového stojiska  
na základe písomnej dohody všetkých spoluvlastní-  
kov garáže v dome, ktorou sa určí, ktorý spoluvlast-  
ník garáže v dome je oprávnený výlučne sám alebo  
spoločne s iným spoluvlastníkom garáže užívať ur-  
čité garážové stojisko.

Dôvodová správa: viď ods. 6.

Odôvodnenie (3): viď ods. 6.

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

Dôvodová správa: viď ods. 6.

Odôvodnenie (3): viď ods. 6.

(4) Správcovia a spoločenstvá do 30. júna 2019 za-  
evidujú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových  
priestorov v dome prijaté pred 1. novembrom 2018  
a zahrnú do zoznamu a dokumentácie súdnych ko-  
naní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1. no-  
vembrom 2018.

Dôvodová správa: viď ods. 6.

Odôvodnenie (3): viď ods. 6.

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

Dôvodová správa: viď ods. 6.

Odôvodnenie (3): viď ods. 6.

**(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.**

**Dôvodová správa:** V súvislosti s existenciou zápisov garážových stojísk v katastri nehnuteľností do účinnosti zákona je potrebné deklarovať, že tento zápis sa považuje za právo na výlučné užívanie garážového stojiska podľa tejto novely. V ostatných prípadoch sa spoluvlastníci garáže v dome môžu dohodnúť, kto bude výlučne užívať určité garážové stojisko. Táto dohoda musí byť písomná, aby bolo možné na jej základe zapísať právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska.

Rovnaký postup sa použije aj na zápis výlučného užívania skladového priestoru do katastra nehnuteľností.

Taktiež sa navrhuje, aby správcovia a spoločenstvá zaevidovali aj prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a doplnili zoznam a dokumentáciu súdnych konaní týkajúcich sa domu aj pred účinnosťou zákona.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome by si mali zvoliť nového zástupcu vlastníkov, ak ku dňu účinnosti novely zákona nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Vzhľadom na zmenu postavenia spoločenstva v oblasti práv a povinností zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu je potrebné definovať prechod týchto práv zo spoločenstva priamo na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

**Odôvodnenie (3):** Pozmeňujúci návrh mení označenie navrhovaného prechodného ustanovenia, nakoľko ostatnou novelou zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov zo dňa 15. mája 2018 (tlač 869) v čl. XVI, 8. bode bol už § 32f doplnený.

## 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.

*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.
- 5a) Napríklad zákon č. 264/1999 Z. z. o technických požiadavkách na výrobky a o posudzovaní zhody a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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 vyhlásky 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) **§ 92 a 93 Trestného zákona v znení zákona č. 1/2014 Z. z.**  
*§ 69 a 70 Trestného zákona v znení neskorších predpisov.*  
**Dôvodová správa: Upravuje sa spôsob preukazovania bezúhonnosti a aktualizuje sa poznámka pod čiarou.**
- 12aa) Napríklad zákon č. 223/2001 Z. z. o odpadoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení zákona č. 99/2007 Z. z.
- 12aaa) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 12aaaa) § 10 ods. 4 písm. a) zákona č. 330/2007 Z. z. o registri trestov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 91/2016 Z. z.**
- 12aaab) § 60 ods. 3 vyhlásky Úradu geodézie, kartografie akatastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva 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.**
- 12ab) 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.
- 12ac) Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- 12b) Zákon č. 311/1999 Z. z. o registri trestov v znení neskorších predpisov.
- 12c) § 68 až 75 Obchodného zákonníka.
- 12ca) Zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 12d) Napríklad zákon č. 65/2001 Z. z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok 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.
- 12e) § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku.
- 12f) Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**  
**Odôvodnenie (3): Pozmeňujúci návrh dopĺňa absen-tujúcu poznámku pod čiarou vzťahujúcu sa k novo-zavedenému odkazu v § 9 ods. 5 písm. d) v čl. I, 34. bode návrhu zákona**
- 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.
- 15a) § 324 až 340 Civilného sporového poriadku.
- 16) § 151b Občianskeho zákonníka.
- 17) § 34 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 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) Napríklad zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov, zákon č. 13/2002 Z. z. o podmienkach premeny niektorých rozpočtových organizácií a príspevkových organizácií na neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby (transformačný zákon) a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov, zákon č. 578/2004 Z. z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch, stavovských organizáciách v zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 541/2005 Z. z. o transformácii niektorých štátnych podnikov na akciové spoločnosti.
- 22a) Napríklad zákon č. 109/1964 Zb. Hospodársky zákoník 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 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. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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.
- 24aa) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 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) § 34 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 FME, 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.
- 30a) Napríklad zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 258/1993 Z. z. o Železničiaroch Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.
- 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. 7/2005 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. 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.