

**ZBIERKA**  **ZÁKONOV**  
**SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

Ročník 1993

---

Uverejnené: 22.08.1993 Časová verzia predpisu účinná od: 11.10.1999 do: 31.08.2002

**182**

**ZÁKON**

**NÁRODNEJ RADY SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

z 8. júla 1993

**o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

**Čl. I**

**PRVÁ ČASŤ**

**ZÁKLADNÉ USTANOVENIA**

**Predmet a rozsah úpravy**

**§ 1**

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

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na byty osobitného určenia,<sup>1)</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>.

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

**§ 2**

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

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

(3) Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu<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 a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5) Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výfahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, 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 slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, 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 lodžií a balkónov.

### § 3

(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.<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, vstavbe alebo nadstavbe domu,
- 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 časti domu, príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru s vlastníkom domu,
- f) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome o prístupení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- h) úpravu práv k účelovým objektom civilnej ochrany obyvateľstva, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.<sup>9a)</sup>

(2) 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.

(3) 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>

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

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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).

### **Správa domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome**

#### **§ 6**

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

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

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

#### **§ 7**

#### **Spoločenstvo**

(1) Spoločenstvo je právnická osoba<sup>11)</sup> zapísaná v registri združení vedenom príslušným okresným úradom.<sup>12)</sup> Návrh na zápis do registra združení je povinný podať vlastník domu do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.<sup>12a)</sup> K návrhu na zápis do registra združení sa priloží zmluva o spoločenstve a stanovy, ak to zmluva o spoločenstve určuje. Ak dôjde k zmene správy domu, návrh na zápis do registra združení podávajú vlastníci bytov. O zriadení spoločenstva sa môžu spolu dohodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú vo viacerých domoch.

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

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

(4) Zmluva o spoločenstve musí obsahovať

- a) názov a sídlo spoločenstva,
- b) orgány spoločenstva a ich právomoc,
- c) spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
- d) úpravu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) úpravu majetkových pomerov spoločenstva,
- f) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu, prevádzky, údržby a opráv.

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

(6) Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok.

## § 8

### Zmluva o výkone správy

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

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- b) spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
- c) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

(2) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

(3) Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas s výpovednou lehotou šesť mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

## § 9

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

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

## § 10

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

(2) Na účel uvedený v odseku 1 poukazujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome preddávky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade<sup>12a)</sup> vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddávku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou domu, údržbou, opravami, prípadne zlepšením spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv si

určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zmluve o spoločenstve [§ 7 ods. 4 písm. f)] alebo v zmluve o výkone správy [§ 8 ods. 1 písm. c)].

### **Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**

#### **§ 11**

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byť a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolužívateľských práv.

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

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

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

#### **§ 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 príslušný 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.

#### **§ 14**

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

(2) Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov, všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné; za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.

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

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

## § 15

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

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

(3) Pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté z neplnenia povinností uvedených v § 10 ods. 1 a § 11 ods. 2 sa pri rozvrhovom pojednávaní uspokojia z podstaty podľa osobitného predpisu<sup>17a)</sup>.

## § 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. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.<sup>17b)</sup>

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

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

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

nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

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

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

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

(8) 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. Na prevod vlastníctva týchto nebytových priestorov sa nepoužijú ustanovenia odsekov 4 a 5; ak bytové družstvo uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva týchto nebytových priestorov, táto zmluva je neplatná. Nájomné za užívanie takýchto priestorov je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 10 ods. 2) príslušného domu.

### **Cena bytu a nebytového priestoru v dome a cena pozemku**

#### **§ 17**

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

(4) Byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nemožno vydražiť podľa osobitného predpisu.<sup>23)</sup>

(5) 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.

(6) 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>

(7) Ustanovenia osobitných predpisov<sup>24)</sup> o povinnosti bytového družstva vrátiť štátny príspevok sa nepoužívajú, ak sa prevádza vlastníctvo bytu podľa odseku 6.

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

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

(3) Obstarávacou cenou domu na účely tohto zákona sa rozumie cena vedená v účtovníctve<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) Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije 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.

**§ 18a****Cena pozemku**

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

(2) Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a príslušným 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 príslušného pozemku nadobudnuté podľa osobitného predpisu<sup>24e)</sup> na vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva z vlastníctva bytového družstva, ak vlastníka bytu požiada o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku, za cenu určenú podľa odseku 2; veľkosť spoluvlastníckeho podielu pozemku sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b).

**§ 18b**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## § 20

### Prevod a prechod vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome

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

## TRETIA ČASŤ VÝSTAVBA DOMU

## § 21

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

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

(3) Na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností.<sup>10)</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 a príslušenstva a prípadne určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu budú užívať len niektorí vlastníci,
- c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
- d) úpravu práv k pozemku určenému na stavbu domu, identifikáciu pozemku a jeho výmeru,
- e) určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov,
- f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.

(2) Zmluvu o vstavbe bytu alebo nebytového priestoru alebo zmluvu o nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome [§ 4 ods. 1 písm. b)] uzatvára vlastník domu alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome so stavebníkom s výnimkou podľa § 16 ods. 8. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.

(3) Zmluva o vstavbe bytu alebo nebytového priestoru alebo zmluva o nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome musí okrem náležitostí uvedených v odseku 1 obsahovať najmä

presné vymedzenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu dotknutých vstavbou bytu alebo nebytového priestoru alebo nadstavbou bytu alebo nebytového priestoru.

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

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

## **ŠTVRTÁ ČASŤ SPOLOČNÉ USTANOVENIA**

### **§ 23**

#### **Práva k pozemku**

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

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

(3) Bytové družstvo je povinné previesť vlastníctvo zastavaného a príľahlého pozemku bezodplatne na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru; veľkosť podielu sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b). Túto povinnosť má bytové družstvo aj pri bezodplatnom prevode bytu podľa osobitného predpisu.<sup>7)</sup>

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

(5) Ak vlastníkom 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 sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

(2) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na budovy a nebytové priestory v budovách, na ktorých prevod vlastníctva sa vzťahuje osobitný predpis.<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 majetkovej 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 zastavanému domom a k príslušenému 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>

## 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 vyrovnaf 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 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).

(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. Ak nájomca požiadal o prevod vlastníctva bytu pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, vlastník domu je povinný s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona. Nájomca môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti. Cena bytu a cena pozemku nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a v § 18a ods. 1.

(9) Ustanovenie odseku 8 sa nevzťahuje na služobné byty<sup>31)</sup> a na byty nadobudnuté do vlastníctva podľa § 4 ods. 1 písm. a).

### § 29a

(1) Obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť nemá obec pri domoch, v ktorých boli byty vyňaté z prevodu vlastníctva podľa § 31.

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

(3) Ustanovenia odsekov 1 a 2 sa nevzťahujú na byty a ateliéry v domoch postavených po 1. júni 1998 z rozpočtu obce alebo z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania;<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

Z finančných prostriedkov, ktoré obec získa z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj príslušných pozemkov, je povinná utvoriť fond rozvoja bývania obce. Fond rozvoja bývania obce použije obec najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce; o použití fondu rozvoja bývania obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

### § 31a

Obce sú povinné do troch mesiacov od 1. júna 1998 zladiť všeobecne záväzné nariadenie vydané podľa § 31 s týmto zákonom.

### § 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.

## ŠIESTA ČASŤ ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

### § 33

#### Zrušujú sa

1. zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení zákona č. 30/1978 Zb., zákona č. 509/1991 Zb., zákona č. 264/1992 Zb. a zákonného opatrenia Predsedníctva Federálneho zhromaždenia č. 297/1992 Zb.,
2. vyhláška Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky, Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky, Českého cenového úradu a Slovenského cenového úradu č. 47/1978 Zb. o predaji bytov z národného majetku občanom a o finančnej pomoci pri modernizácii zakúpených bytov v znení vyhlášky č. 2/1982 Zb., vyhlášky č. 160/1983 Zb., vyhlášky č. 547/1991 Zb. a vyhlášky č. 608/1992 Zb.,
3. vyhláška Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky a Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky č. 121/1980 Zb. o finančnej pomoci pri prevode skupinových rodinných domčekov z družstevného do osobného vlastníctva,



4. vyhláška Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky a Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky č. 122/1980 Zb. o jednorazovom príspevku na opatrenie náhradného bývania občanom, ktorí uvoľnia byt v objekte spravovanom štátnou socialistickou organizáciou v znení vyhlášky Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky a Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky č. 69/1982 Zb.

#### **Čl. II**

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

V § 27 sa vypúšťajú slová „a nebytových“.

#### **Čl. III**

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. septembrom 1993.

**Michal Kováč v. r.**

**Ivan Gašparovič v. r.**

**Vladimír Mečiar v. r.**

- 1) § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.
- 2) § 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.
- 3) § 44 ods. 1 vyhlášky Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj č. 83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu v znení vyhlášky č. 45/1979 Zb. a vyhlášky č. 376/1992 Zb.
- 4) § 25 devízového zákona č. 528/1990 Zb. v znení zákona č. 228/1992 Zb., zákona č. 264/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 26/1993 Z. z. a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 106/1993 Z. z.
- 5) § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka.
- 6) Napr. zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 7) § 22 a nasl. zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov.
- 8) § 132 Občianskeho zákonníka.
- 9) § 43 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 9a) § 15 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 42/1994 Z. z. o civilnej ochrane obyvateľstva.
- 10) § 1 a 2 zákona č. 265/1992 Zb. o zápisoch vlastníckych a iných vecných práv k nehnuteľnostiam. § 3 ods. 1 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb. o katastri nehnuteľností v Slovenskej republike.
- 10a) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov. Položka C bod 3 prílohy k vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 31/1993 Z. z. o odmenách a náhradách notárov v znení vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 209/1994 Z. z.
- 11) § 18 ods. 2 písm. d) Občianskeho zákonníka.
- 12) § 5 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- 12a) 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 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z.
- 13) Napr. § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb.
- 14) § 115 Občianskeho zákonníka.
- 15) § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka. Zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 16) § 151b Občianskeho zákonníka.
- 17) § 3 ods. 1 písm. d) zákona Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb.
- 17a) § 337 ods. 1 Občianskeho súdneho poriadku.
- 17b) § 140 Občianskeho zákonníka.
- 18) § 712 ods. 1, 2, 3,5 a 7 Občianskeho zákonníka.
- 19) § 5 ods. 1, 2 a 3 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.
- 20) § 711 ods. 1 písm. c), d), g) a h) Občianskeho zákonníka.
- 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.
- 22) Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.
- 23) § 14 ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb.

- 23a) Napríklad § 588 Občianskeho zákonníka, § 56 až 220 Obchodného zákonníka.
- 24) Napr. § 6 ods. 6 vyhlášky č. 136/1985 Zb. o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej a individuálnej bytovej výstavbe a modernizácii rodinných domčekov v osobnom vlastníctve v znení neskorších predpisov.
- 24a) Zákon č. 563/1991 Zb. o účtovníctve.
- 24b) § 15 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov.
- 24c) Zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov.
- 24d) § 17 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
- 24e) Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
- 25) § 876 Občianskeho zákonníka.
- 26) § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 26a) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 374/1996 Z. z.
- 26b) Zákon č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov.
- 27) § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 27a) § 136 a nasl. Občianskeho zákonníka.
- 28) § 12 zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení neskorších predpisov.
- 29) Zákon č. 52/1966 Zb. v znení neskorších predpisov. Zákon č. 42/1992 Zb.
- 30) Napr. výnos FMF, MF ČSR a MF SSR o financovaní komunálnej bytovej výstavby a výstavby technického a občianskeho vybavenia uverejnený pod č. 33 vo Finančnom spravodajcovi č. 6-7/1987, registrovaný v čiastke 26/1987 Zb.
- 31) § 1 ods. 2 písm. a) až f) zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.
- 32) § 63 ods. 2 písm. h) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 277/1994 Z. z. o zdravotnej starostlivosti. § 18 vyhlášky Ministerstva zdravotníctva Slovenskej socialistickej republiky č. 15/1972 Zb. o ochrane a rozvoji prírodných liečebných kúpeľov a prírodných liečivých zdrojov v znení neskorších predpisov.
- 33) § 50a Občianskeho zákonníka.
- 34) Napríklad zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, § 335 až 338 Občianskeho súdneho poriadku, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.
- 35) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 1/1997 Z. z.

---

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

Upozornenie: Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.