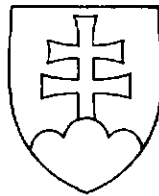


VLÁDA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Č. m.: 2905/1993



UZNESENIE VLÁDY SLOVENSKEJ REPUBLIKY

z 8. júna 1993 číslo 401

k návrhu zákona Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve k bytom a nebytovým priestorom

V l á d a

A. s c h v a ľ u j e

návrh zákona Národnej rady Slovenskej republiky
o vlastníctve k bytom a nebytovým priestorom v znení pripomienok prijatých na rokovaní vlády;

B. u k l a d á

ministromi financií

vypracovať konečné znenie vládneho návrhu zákona
podľa časti A tohto uznesenia;

C. p o v e r u j e

1. predsedu vlády

VLÁDA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

- 2 -

a/ predložiť vládny návrh zákona predsedovi Národnej rady Slovenskej republiky na ďalšie ústavné prerokovanie,

b/požiadať predsedu Národnej rady Slovenskej republiky o vyslovenie súhlasu s upustením od predloženia zásad zákona Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve k bytom a nebytovým priestorom,

2. ministra financií

odôvodniť vládny návrh zákona v orgánoch Národnej rady Slovenskej republiky.

Vykoná: predseda vlády a minister financií

Na vedomie: predseda Národnej rady Slovenskej republiky

1331 1993

V L Á D A S L O V E N S K E J R E P U B L I K Y

Číslo: 2905/1993

Materiál na rokovanie
Národnej rady Slovenskej republiky

250

V l á d n y n á v r h

zákona Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve k bytom
a nebytovým priestorom

Návrh uznesenia:

Národná rada Slovenskej
republiky
s c h v a ŕ u j e
vládný návrh zákona Národnej
rady Slovenskej republiky
o vlastníctve k bytom a ne-
bytovým priestorom

Predkladá:

Vladimír Mečiar
predseda vlády
Slovenskej republiky

Bratislava, jún 1992

V l á d n y n á v r h

Z á k o n

Národnej rady Slovenskej republiky
z 1993

o vlastníctve k bytom a nebytovým priestorom

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

PRVÁ ČASŤ

ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

Predmet a rozsah úpravy

§ 1

/1/ Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom 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^{1/}, byty v domoch osobitného určenia^{2/}, byty v domoch, ktoré sú podľa schváleného územného plánu určené na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch^{3/}.

/3/ Ustanovenia osobitných predpisov o podmienkach nadobúdania nehnuteľného majetku devízovými cudzozemcami nie sú

1/ § 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb.

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.

týmto zákonom dotknuté^{4/}.

§ 2

/1/ Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu tomuto účelu 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 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^{5/} ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

/4/ Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné pre 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 tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, práčovne, kotolne, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, a slúžia výlučne tomuto domu.

4/ § 25 devízového zákona č. 528/1990 Zb. v znení zákona č. 228/1992 Zb. a zákona č. 264/1992 Zb., úplné znenie č. 457/1992 Zb.
5/ § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

/6/ Spoločnými časťami a príslušenstvom domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto zákona rozumejú stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na príľahlých pozemkoch, a to najmä oplotenia a prístrešky.

§ 3

/1/ Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy^{6/}.

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

/3/ Ustanovenia osobitných predpisov^{7/} nie sú týmto zákonom dotknuté.

§ 4

Nadobúdanie vlastníctva

/1/ Vlastníctvo k bytu alebo nebytovému 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,
- c) dedením,

6/ Napr. Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

7/ § 22 a nasledujúce zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vysporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov.

d) rozhodnutím štátneho orgánu^{8/}.

/2/ Byt alebo nebytový priestor v dome môže byť vo vlastníctve fyzickej alebo právnickej osoby, v podielovom spoluvlastníctve fyzickej 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 alebo zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí okrem všeobecných náležitostí^{9/} obsahovať

- a) opis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva k bytu^{5/}, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
- b) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach 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,
- c) určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva s prípadným určením, ktoré časti domu sú spoločné len niektorým vlastníkom bytov a niektorým vlastníkom nebytových priestorov v dome,

8/ § 132 Občianskeho zákonníka.

9/ § 43 a nasl. a § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.

- d) úpravu práv k pozemku, na ktorom je postavený dom a k pozemku, ktorý patrí k domu, napríklad dvor, záhrada (ďalej len "priľahlý pozemok"),
- e) vyhlásenie vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
- f) úprava práv k účelovým objektom civilnej ochrany obyvateľstva, ak také v dome sú.

/2/ Vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností^{10/}.

/3/ 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 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.

/4/ 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.

/5/ Ak nedôjde k prevodu vlastníctva k všetkým bytom a nebytovým priestorom v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a spoluvlastníkom pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

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.

Správa domu vlastními bytov a nebytových priestorov
v dome

§ 6

Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu na výkon správy s inou právnickou alebo fyzickou osobou (ďalej len "správca").

§ 7

Spoločenstvo

/1/ Spoločenstvo je právnickou osobou¹¹/zapísanou v registri združení vedenom príslušným obvodným úradom¹²/. Návrh na zápis do registra združení musí podať vlastník domu.

/2/ Písomnú zmluvu o spoločenstve uzatvára vlastník domu s novým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome pri prevode vlastníctva k prvému bytu alebo nebytovému 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 a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,

11/ § 18 ods. 2 písm. d) Občianskeho zákonníka.

12/ § 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 472/1990 Zb. o organizácii miestnej štátnej správy v znení neskorších predpisov.

- 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.

§ 8

Zmluva o výkone správy

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 a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
- c) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

§ 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 alebo na správcu dňom uzavretia zmluvy o správe.

/2/ Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí 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 zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí 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 preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na rok dopredu tak, aby boli kryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou domu, údržbou, opravami, prípadne zlepšením spoločných častí 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 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 byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho častí a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluúžívacích 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 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 nevyhnutnú dobu 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.

/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 vlatníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté^{13/}.

§ 12

/1/ Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti^{14/}, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.

13/ Napr. § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení zákona č. 103/1990 Zb. a zákona č. 262/1992 Zb.

14/ § 115 Občianskeho zákonníka.

/2/ Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe. Nájom a podnájom bytu a nebytového priestoru v dome alebo jeho časti upravujú osobitné predpisy^{15/}.

§ 13

/1/ S vlastníctvom k bytu a nebytovému priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

/2/ Spoluvlastníci spoločných častí, 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 a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

/2/ Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov; 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 a príslušenstva, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov a 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.

15/ § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

Zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov.

/4/ Spoluvlastníci bytu alebo 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, spoločných zariadení domu a príslušenstva, a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré vykonal vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo^{16/} v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností^{17/}.

/2/ Záložné právo k bytu alebo nebytového priestoru v dome je možné 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 previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi.

/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 3 mesiace od účinnosti tohto zákona, môže byť prevedený do vlastníctva tretej osobe.

16/ § 151b Občianskeho zákonníka.

17/ § 3 ods. 1 písm. d) zákona Slovenskej národnej rady č. 266/1992 Zb.

Nájomcovi bytu musí pôvodný vlastník bytu zabezpečiť bytovú náhradu^{18/}. Ustanovenia osobitného predpisu^{19/} 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 môže byť nebytový priestor prevedený do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva; ak spoločenstvo nevzniká vyžaduje sa predchádzajúci súhlas väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu porušené, alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

/4/ Prevod vlastníctva k nebytovému priestoru podľa § 26 ods. 4 z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva právnickej alebo fyzickej osoby je možný len po predchádzajúcom súhlase spoločenstva a ak spoločenstvo nevzniká, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas väčšiny vlastníkov a nájomcov bytov v dome. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, na ktorú nebol daný predchádzajúci súhlas je neplatná.

/5/ Nájomca garáže alebo ateliéru vo vlastníctve bytového družstva má právo na prednostný prevod garáže alebo ateliéru do vlastníctva.

/6/ Súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome z vlastníctva bytového družstva je vzájomné vyporiadanie prostriedkov určených na financovanie údržby a opráv domu, ktoré pripadajú na byt a nebytový priestor v

18/ § 712 ods. 3 a 5 Občianskeho zákonníka.

19/ § 5 zákona SNR č. 139/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

dome, ktorý je predmetom prevodu vlastníctva. Vzájomným vypořádáním sa rozumie vyrovnanie nevyčerpaných zostatkov a vyrovnanie nepremlčaných nedoplatkov 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). Pre použitie uvedených prostriedkov platia ustanovenia § 10.

Cena bytu a nebytového priestoru v dome

§ 17

/1/ Cena bytu a nebytového priestoru v dome, cena príslušenstva a cena pozemku sa dojednáva dohodou^{20/} predávajúceho a kupujúceho.

/2/ Dojednaná cena bytu podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa § 18 tohto zákona, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi z vlastníctva štátu, obce, akciovej spoločnosti s účasťou štátu alebo ak ide o byty v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu^{21/}.

/3/ Byty, ktoré sú vo vlastníctve štátu, nie je možné vydražiť podľa osobitného predpisu^{22/}.

20/ Zákon č. 526/1990 Zb. o cenách.

21/ Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov

22/ § 14 ods. 1 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

/4/ Ak sa prevádza byt z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva člena bytového družstva, ktorý je jeho nájomcom, je člen povinný uhradiť družstvu ako cenu bytu nesplatený úver s príslušenstvom pripadajúci na tento byt. Prevodom vlastníctva k družstevnému bytu zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto zákonom dotknuté ^{23/}.

/5/ Ustanovenia osobitných predpisov ^{23/} o povinnosti družstva vrátiť štátny príspevok sa nepoužijú, ak sa prevádza vlastníctvo k bytu podľa odseku 4.

§ 18

/1/ Ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi z vlastníctva štátu, obce, akciovej spoločnosti s účasťou štátu alebo ak ide o byty v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu ^{21/}, určuje sa cena za 1 m² bytu tak, že sa z obstarávacej ceny domu odpočíta

- a) 2 % opotrebenie za každý rok veku domu; zníženie môže byť najviac 80 %,
- b) štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,

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

/2/ Ak sa prevádza byt z vlastníctva štátu alebo obce do vlastníctva nájomcu

23/ Napr. § 6 ods. 6 vyhlášky č. 136/1985 Zb. o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej a individuálnej bytovej výstavbe a modernizáciu rodinných domčekov v osobnom vlastníctve v znení neskorších predpisov.

- a) vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu je povinný poskytnúť kupujúcemu na úhradu ceny zážku z ceny bytu zistenej podľa odseku 1 vo výške 30 %,
- b) kupujúci uhradí, po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu, v hotovosti minimálne 15 % z ceny bytu (po odpočítaní zážky podľa písm. a); zostatok ceny musí byť uhradený v pravidelných bezúročných splátkach najneskôr do 10 rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu,
- c) kupujúcemu, ktorý uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti minimálne 70 % z ceny bytu, poskytne vlastník bytu zľavu 10 % z ceny.

/2/ Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny v plnej výške, ak prevedie vlastníctvo k bytu na inú osobu ako manžela, detí alebo vnukov do 10 rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

§ 19

Vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva

/1/ Spoločné časti 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 k bytu a nebytovému priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu a príslušenstvu, ako aj spoluvlastnícke, alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom k bytu a nebytovému priestoru.

/2/ Veľkosť spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a k spoločným zariadeniam domu, k príslušenstvu a k pozemku je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

§ 20

Prevod a prechod vlastníctva k bytu a nebytovému
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 k bytom a nebytovým priestorom v dome môže vzniknúť na základe zmluvy o výstavbe domu stavebníkmi.

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

/3/ Na účinnosť zmluvy je potrebný zápis do katastra nehnuteľností^{10/}.

§ 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, spoločných zariadení domu a príslušenstva a prípadné určenie, ktoré spoločné časti a spoločné zariadenia domu budú užívať len niektorí vlastníci,

- c) vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach 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) úprava práv k pozemku určenému na stavbu domu,
- e) určenie osoby oprávnenej zastupovať vlastníkov,
- f) spôsob financovania stavebných nákladov, podiely a splatnosť príspevkov, prípadne rozsah ocenenia vlastnej práce stavebníkov.

/2/ K zmluve musí byť na zápis do katastra nehnuteľností predložená dokumentácia, z ktorej je zrejmá plocha a poloha jednotlivých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

/3/ Na správu domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome sa vzťahujú ustanovenia § 6 až 10.

ŠTVRTÁ ČASŤ

SPOLOČNÉ USTANOVENIA

§ 23

Práva k pozemku

/1/ S vlastníctvom k bytu alebo nebytovému 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, prevedie zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel k pozemku a k príľahlému pozemku.

/2/ Právo trvalého užívania^{24/} 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 k zastavanému a príľahlému pozemku nadobudnuté podľa odseku 2 bezodplatne na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru; veľkosť podielu sa určí podľa § 5 ods. 1 písm. b). Túto povinnosť má bytové družstvo aj pri bezodplatnom prevode bytu podľa osobitného predpisu^{7/}.

/4/ Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku a sú splnené podmienky pre vydržanie podľa Občianskeho zákonníka, je vlastník domu povinný zápisom do katastra nehnuteľností^{10/} usporiadať vlastníctvo k pozemku pred prvým prevodom vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.

/5/ Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu^{25/}, ktoré sa vkladá do katastra nehnuteľností^{17/}.

§ 24

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

§ 25

K spoluvlastníctvu k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k spoluvlastníctvu k pozemku možno zriadiť záložné právo^{26/} len vtedy, ak sa súčasne zriadi záložné právo aj k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.

24/ § 876 Občianskeho zákonníka.

25/ § 151n a nasl. Občianskeho zákonníka.

26/ § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka.

PIATA ČASŤ

PRECHODNÉ USTANOVENIA

§ 26

/1/ Rozostavané domy s bytmi vo vlastníctve podľa doterajších predpisov^{27/} 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^{28/} sa odo dňa účinnosti tohto zákona považujú za vlastníkov podľa tohto zákona.

/3/ Vlastníci domov, ktorí previedli časť bytov a nebytových priestorov v dome do vlastníctva^{28/} sú povinní do šiestich mesiacov odo dňa účinnosti tohto zákona uviesť právne vzťahy do súladu s ustanoveniami § 6, 7, 8, 9, 10 a § 23 ods. 2 a 3 tohto zákona.

/4/ Ak bytové družstvo prevedie vlastníctvo k nebytovému priestoru v dome, na výstavbu ktorého bola poskytnutá účelová dotácia^{29/} zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, na právnickú alebo fyzickú osobu, s výnimkou prevodu podľa osobitného predpisu^{7/} je družstvo povinné vrátiť poskytnutú účelovú dotáciu do štátneho rozpočtu Slovenskej republiky, vzájomne vypořádať vzťahy so združeným investorom a zvyšok zaplatenej ceny previesť do fondu prevádzky, údržby a opráv.

27/ § 12 zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

28/ Zákon č. 52/1966 Zb. v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 42/1992 Zb.

29/ Napr. výnos FMF, MF ČSR a MF SSR o financovaní komunálnej bytovej výstavby a výstavby technickej a občianskej vybavenosti uverejnenej pod č. 33 vo Finančnom spravodajcovi č. 6-7/1987 registrovaný v čiastke 26/1987 Zb.

§ 27

Nájomca družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva má nárok na prevod vlastníctva k bytu podľa tohto zákona, ak nepožiadala o prevod vlastníctva podľa osobitného predpisu^{7/}.

§ 28

/1/ Ak nájomca družstevného bytu požiadala bytové družstvo o prevod vlastníctva k bytu podľa osobitného predpisu^{7/} je bytové družstvo povinné previesť vlastníctvo k bytu do jedného roka od účinnosti tohto zákona; ak sa nájomca družstevného bytu písomne dohodol s bytovým družstvom na prevode vlastníctva v inej lehote, prevedie bytové družstvo vlastníctvo k bytu v takto dohodnutej lehote.

/2/ Štátne podniky, rozpočtové a príspevkové organizácie a bytové družstvá sú povinné s nájomcom bytu uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do 1 roka odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva k bytu podľa tohto zákona.

§ 29

Z finančných prostriedkov, ktoré obec získala z predaja bytov je povinná vytvoriť fond rozvoja bývania obce. Fond rozvoja bývania obce použije obec najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce; o použití fondu rozvoja bývania obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

§ 30

Obec je povinná ponechať si 10 % bytového fondu vo vlastníctve na zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva.

ŠIESTA ČASŤ

**Zmena zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových
vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách
v znení neskorších predpisov**

§ 31

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".

SIEDMA ČASŤ

ZAVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 32

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 zákona č. 297/1992 Zb.
2. § 1,3,6,7,8,13,14 a § 15 vyhlášky Federálneho ministerstva financií, Ministerstva financií Českej socialistickej republiky a Ministerstva financií Slovenskej socialistickej republiky 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. a vyhlášky č. 547/1991 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 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 jednorázovom 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. 60/1982 Zb.

§ 33

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. septembrom 1993.

Dôvodová správa

Všeobecná časť

Plné uplatňovanie trhového mechanizmu v oblasti hospodárenia s bytmi a nebytovými priestormi vyžaduje rad postupných opatrení, ktoré majú zabezpečiť dosiahnutie tohto cieľa.

Jedným z týchto opatrení je úprava nakladania s bytmi a nebytovými priestormi ako so samostatnou vecou, ktorá je predmetom občianskoprávných vzťahov. Právny základ tejto novej koncepcie chápania bytov a nebytových priestorov je v § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka, v znení zákona č. 509/1991 Zb., kde sa ustanovuje, že predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty a nebytové priestory.

Doposiaľ platná právna úprava v zákone č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov v znení zák. č. 30/1978 Zb. a zákona č. 509/1991 Zb. nepostačuje pre súčasné potreby.

Predmetom úpravy tohto zákona sú byty a nebytové priestory ako inak nesamostatné, reálne neoddeliteľné časti celku. Predmetom prevodu vlastníckeho práva je byt a nebytový priestor ako vec v občianskoprávnom zmysle.

Návrh zákona o vlastníctve k bytom a nebytovým priestorom vychádza z ústavou zaručenej rovnosti vlastníctva a vlastníkov bez ohľadu na to, či ide o fyzické alebo právnické osoby alebo o štát, ak bude účastníkom občianskoprávných vzťahov.

Návrh zákona je jednou z foriem, ktorou bude možné dosiahnuť privatizáciu bytového fondu. Návrh zákona umožňuje prevod vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom do vlastníctva fyzických a právnických osôb.

Predloženie nového zákona o vlastníctve k bytom si vynútili najmä požiadavky obcí a iných právnických osôb, ktoré vlastnia bytový fond.

Pri tvorbe zákona vychádzali jeho tvorcovia z právnych úprav tejto problematiky vo vyspelých štátoch Európy (V. Británii, Nemecku a Španielsku) aj v USA.

Nová právna úprava odstraňuje vákuum v oblasti práv vlastníkov domov a vychádza z princípu realizácie rovného postavenia všetkých vlastníkov pri nakladaní s ich bytmi.

K jednotlivým ustanoveniam

K § 1

Predmetom úpravy zákona je vznik vlastníckych ako aj nadväzujúcich právnych vzťahov k bytom a k nebytovým priestorom. Vlastníkom domu môže byť štát, obec, právnická alebo fyzická osoba. Kupujúcim môže byť ako právnická, tak i fyzická osoba, avšak podľa československého práva, pretože platí obmedzenie podľa § 25 zákona č. 528/1990 Zb., devízového zákona.

Z predaja sú vylúčené byty, ktoré slúžia osobitným účelom, najmä v penziónoch pre prestárnutých občanov, invalidných občanov a byty v rodinných domoch. Tieto byty je potrebné aspoň pre najbližšie obdobie vylúčiť z predaja, aby ich účelové určenie mohlo byť zachované, a tým aby bolo zabezpečené ubytovanie invalidných a prestarnutých občanov. Z predaja sú rovnako vylúčené byty v domoch, ktoré sú určené na asanáciu.

K § 2

Pre účely zákona je potrebné presne definovať predmet vzťahov teda byt, nebytový priestor, obytný dom, spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Definície vychádzajú z technického popisu, ekonomických podienok a skúseností, ktoré sa osvedčili. Spoluvlastníctvo k nebytovým priestorom mohlo vzniknúť v zmysle § 27 zákona č. 42/1992 Zb. tam, kde bytové družstvá uzavreli už zmluvy o prevode vlastníctva k bytu podľa uvedeného zákona.

V ods. 6 sú vydefinované tie časti domu a príslušenstva k domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu, ale slúžia nájomcom a vlastníkom bytov ako napr. kôlne, studne, prístrešky na smeti atď.

K § 3

Súčasná právna úprava obsiahnutá v Občianskom zákonníku neumožňuje inkorporovať právnu úpravu vzniku vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom do textu tohto zákona. Preto je potrebné vymedziť vzťahy medzi obidvomi zákonmi.

Subsidiárna platnosť Občianskeho zákonníka znamená napr., že byty a nebytové priestory sú predmetom občianskoprávných vzťahov, sú teda predmetom dedenia, záložného práva, zámennej zmluvy, poistenia, nájmu a podnájmu atď.

Byty a nebytové priestory majú veľa spoločných znakov s nehnuteľnosťami (§ 119 OZ), preto sa považuje za účelné používať pri úprave práv a povinností, ktoré v tomto zákone vznikajú, tie ustanovenia občianskoprávných predpisov, ktoré upravujú práva a povinnosti týkajúce sa nehnuteľností.

Nájomníkom družstevných bytov, ktorí požiadali o bezodplatný prevod vlastníctva k bytom podľa § 24 zák. č. 42/1992 Zb. vzniká právny nárok na prevod vlastníctva a zmluva o prevode vlastníctva musí mať náležitosti obsiahnuté v tomto zákone.

K § 4

Pre účely zákona ustanovenie tohto paragrafu určuje spôsob nadobudnutia vlastníctva, ako aj možnosť nadobúdať byty a nebytové priestory do podielového spoluvlastníctva alebo bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

K § 5

Pre náležitosti kúpnej zmluvy o predaji bytu alebo nebytového priestoru platia všeobecné ustanovenia kúpnej zmluvy o predaji nehnuteľností. Osobitosť predmetu úpravy si však vyžaduje upraviť niektoré ďalšie obligatórne náležitosti kúpnej zmluvy, a to v záujme právnej istoty. Byt a nebytový priestor ako predmet občianskoprávných vzťahov musí byť presne identifikovateľný. A to isté platí aj pre práva a povinnosti spojené s vlastníctvom k

bytom a nebytovým priestorom.

Vkladom vlastníctva do katastra nehnuteľností prvej zmluvy o predaji bytu a nebytového priestoru v dome sa dom stáva domom s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve, v ktorom každá jednotka predstavuje samostatný predmet občianskoprávných vzťahov.

Úprava práv k pozemku, na ktorom je dom postavený, ako aj pozemku, ktorý patrí k domu, čiže k príľahlému pozemku je dôležitou súčasťou zmluvy. Pod pojem príľahlý pozemok zákon zahŕňa najmä dvor, záhradu, t.j. súčasť pozemku, ktorá nevyhnutne slúži k užívaniu domu.

V odseku 5 návrhu je upravené postavenie pôvodného vlastníka domu ako vlastníka doposiaľ nepredaných bytov a nebytových priestorov v dome. Za každý nepredaný byt a nebytový priestor má pôvodný vlastník rovnaké práva a povinnosti ako vlastníci ostatných bytov a nebytových priestorov v dome.

K § 6

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome musia zabezpečiť správu domu, a to zmluvnou formou. Zákon ponecháva voľnosť rozhodnutia na vlastníkoch bytov a nebytových priestorov, ktorí sa rozhodnú alebo pre spoločenstvo vlastníkov alebo zmluvou o správe poveria právnickú alebo fyzickú osobu - správcu, ktorý takúto správu domu bude vykonávať. Môže to byť bývalý bytový podnik, bytové družstvo alebo iný subjekt, ktorý sa takouto činnosťou zaoberá.

K § 7

Pre existenciu domu s veľkým počtom bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve má zásadný význam úprava práv a povinností pri rozhodovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domoch o veciach spoločného záujmu.

Skúsenosť so správou a prevádzkou spoločných častí domu si žiada, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov boli navonok reprezentovaní právnickou osobou alebo správcom. Pôjde najmä o

uzatváranie dlhodobých zmlúv o dodávke tepla, teplej vody, plynu, elektriny, o poistení domu, zabezpečovania opráv výťahov, strechy.

Pre spôsob registrácie právnickej osoby (spoločenstvo vlastníkov) je zvolená forma jej registrácie na obvodnom úrade. K založeniu spoločenstva musí vlastník domu pri predaji prvého bytu alebo nebytového priestoru v dome predložiť zmluvu o spoločenstve vlastníkov, v ktorej upraví podstatné náležitosti potrebné pre existenciu spoločenstva ako právnickej osoby.

Zákon nevylučuje, aby spoločenstvo vlastníkov zahŕňalo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v niekoľkých domoch. Zákon neobmedzuje ani možnosť, aby spoločenstvo vlastníkov poverilo údržbou domov doterajšieho správcu domov (napr. bytový podnik, BD). Využitie takéhoto riešenia je ponechané na rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

K § 8

V prípadoch, kde sa nezriaďuje spoločenstvo musia vlastníci bytov a nebytových priestorov zmluvou o správe poveriť správcu výkonom správy. Zmluva musí určovať vzájomné práva a povinnosti pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv, t.j. napr. určiť, čo môže správca sám zabezpečovať a na aké opravy už potrebuje súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ďalej zmluva musí určiť v akom rozsahu môže správca hospodáriť s fondom prevádzky, údržby a opráv.

K § 9

Všetky práva a povinnosti za vady a za škody prechádzajú z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo, a to dňom registrácie združenia alebo na správcu dňom uzavretia zmluvy o správe.

Právne úkony týkajúce sa domu zaväzujú spoločenstvo, ale tam kde sa spoločenstvo nezriadi, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Napr. ak omietka spadnutá z domu poškodí zaparkované auto za škodu zodpovedá spoločenstvo, ale v prípade, že toto nevzniklo, zodpovedajú všetci vlastníci bytov a

nebytových priestorov spoločne.

K § 10

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome musia spoločne určenou sumou prispievať na prevádzku, údržbu a opravy domu tak, aby nedochádzalo k schátraniu bytového domu. Aby bola zabezpečená plynulosť údržby a opráv fond sa tvorí preddavkovo. Ak sa nezriadi spoločenstvo, musia vlastníci bytov a nebytových priestorov formou písomnej zmluvy určiť spôsob a oprávnenie pri hospodárení s prostriedkami fondu.

K § 11

Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome môže byť vo výkone svojho vlastníckeho práva obmedzovaný len v rozsahu a spôsobom stanoveným v zákone. Zákon preto musí vymedziť výkon vlastníckeho práva, a to najmä tam, kde by inak neobmedzeným výkonom dochádzalo k obmedzovaniu ostatných vlastníkov. Preto i vlastník bytu alebo nebytového priestoru na prízemí sa musí podieľať napr. na oprave strechy, i keď mu bezprostredná škoda nehrozí. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru musí tento tiež riadne udržiavať, užívať a dbať, aby osoby, ktoré s ním obývajú byt alebo užívajú nebytový priestor, sa chovali primeraným spôsobom.

Zákon súčasne upravuje povinnosť vlastníka strpieť vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcom spoločenstva alebo správcovi a osobe oprávnenej vykonať opravu, a to v prípadoch, kedy je to z hľadiska ochrany vlastníkov nevyhnutné, pretože vlastník sám si nezabezpečil opravu.

K § 12

Právo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru tento užívať je spojené s užívaním spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj tých častí a príslušenstva domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu.

Zákon neupravuje žiadne odchýlky v úprave práv a povinností pri zmluvách o nájme a podnájme bytu, ktorý prenechá vlastník do nájmu alebo podnájmu inej osobe.

K § 13

S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo k spoločným častiam a zariadeniam domu, k príslušenstvu, ako aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku. Spoluvlastníctvo k spoločným častiam, zariadeniam domu nie je možné zrušiť podľa § 141 Občianskeho zákonníka, ak trvá vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru.

K § 14

Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa osobne na správe domu. Pri hlasovaní platí väčšinový princíp, podľa ktorého je rozhodujúce stanovisko väčšiny. Každý byt a nebytový priestor má jeden hlas.

K § 15

Záložné právo k bytu a nebytového priestoru v dome vzniká spoločenstvu vlastníkov voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome zo zákona, a to pre prípad úkonov, ktoré sa týkajú domu alebo pre prípad úkonov, ktoré sa týkajú bytu a nebytového priestoru v dome, ak tieto urobil sám vlastník. Záložné právo tu vzniká zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov a používajú sa pritom ustanovenia § 151a a nasl. Občianskeho zákonníka. Tam kde sa spoločenstvo nezriaďuje vzniká záložné právo zo zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru v dome je možné zriadiť aj v prospech tretej osoby.

K § 16

Byt je možné previesť do vlastníctva len jeho nájomcovi.

Zákon pripúšťa inú možnosť len v prípade, ak nájomca po dobu najmenej 6 mesiacov, ktoré nemusia bezprostredne nadväzovať, neplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu. V tomto prípade môže vlastník bytu predať byt tretej osobe, ak nájomca bytu nevyrovnal dlh na nájomnom ani v lehote určenej vlastníkom. Bytovú náhradu v zmysle Občianskeho zákonníka musí poskytnúť vlastník bytu.

Ustanovenie ods. 3 uprednostňuje v poradí stanovenom zákonom nájomníka nebytového priestoru, vlastníka alebo nájomcu bytu pri kúpe nebytových priestorov. Porušenie povinnosti prednostného prevodu vlastníctva nebytového priestoru na nájomcu nebytového priestoru, vlastníka bytu a nájomcu bytu v dome je spojené so sankciou neplatnosti zmluvy o jeho predaji. Ak sa nebytový priestor prevádza do vlastníctva inej právnickej alebo fyzickej osoby, musí byť daný predchádzajúci súhlas spoločenstva alebo nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome tam, kde spoločenstvo nie je zriadené. Pri prevode vlastníctva k nebytovému priestoru v družstevnom dome je vždy potrebný predchádzajúci súhlas spoločenstva a ak spoločenstvo nevzniká je, potrebný súhlas všetkých vlastníkov a nájomcov bytov v dome, inak je zmluva o prevode neplatná.

Pod pojem nebytové priestory spadajú objekty vstavanej občianskej vybavenosti, ktoré boli financované z prostriedkov účelovej subvencie na komplexnú bytovú výstavbu. Nájomcovia družstevných garáží a ateliérov majú právo na ich prednostný prevod do vlastníctva.

Ustanovenie ods. 6 odráža skutočnosť, že doterajší nájomcovia bytov v domoch bytového družstva v rámci úhrad za užívanie bytu vytvárali prostriedky na financovanie a údržbu domu. Získané prostriedky sú vo vlastníctve družstva, ktoré je povinné v prípade predaja bytu alebo nebytového priestoru tieto prostriedky vyúčtovať a postúpiť ich následne na fond prevádzky, údržby a opráv, ktorý si vytvárajú vlastníci bytov.

K § 17

Cena bytu sa dojednáva dohodou a základ ceny sa vypočíta podľa vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Cena bytu, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi bytu pri prvej kúpe bytu, z vlastníctva obce, štátu alebo akciovej spoločnosti s účasťou štátu alebo právnickej osoby, ktorá nedobudla dom s bytmi podľa zákona č. 92/1991 Zb., nesmie prevýšiť cenu určenú týmto zákonom. Cena nebytového priestoru sa vždy dojednáva dohodou.

Byty vo vlastníctve štátu nie je možné vydražiť pre účely zák. č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Byty vo vlastníctve štátu je možné len odpredať podľa ustanovení tohto zákona.

Pri prevode vlastníctva z bytového družstva na nájomcu sa započíta do ceny bytu splatený členský podiel a rovnako splatená časť úveru, ktorá bola poskytnutá na výstavbu bytu.

K § 18

Navrhuje sa, aby sa pre prevod vlastníctva bytu doterajšiemu nájomcovi z vlastníctva štátu, obce, akciovej spoločnosti s účasťou štátu a bytov v domoch nadobudnutých podľa zákona o tzv. veľkej privatizácii určila cena bytu týmto zákonom a to podľa týchto princípov:

1. Z obstarávacej ceny domu sa odpočíta amortizácia vo výške 2 % ročne (najviac 80 %) a štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby.
2. Pri prevodoch bytov z vlastníctva štátu alebo obce je vlastník bytu povinný
 - a) ešte poskytnúť 30 % zrážku zo zistenej ceny,
 - b) umožniť kupujúcemu splatiť 15 % v hotovosti a zostatok ceny v bezúročných splátkach v rozložení najviac na 10 rokov,
 - c) ak kupujúci uhradí 70 % z dohodnutej ceny bytu v hotovosti, poskytne mu predávajúci 10 % zľavu z dohodnutej ceny bytu.

Ak vlastník bytu predá byt nadobudnutý za takto zvýhodnených

podmienok skôr ako za 10 rokov, musí uhradiť nesplatenú časť dohodnutej ceny bytu jednorázovo. Toto obmedzenie sa nevzťahuje na prevod bytu na manžela, deti alebo vnukov.

K § 19

Vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu rieši zákon tak, že zriaďuje k týmto častiam spoluvlastníctvo vlastníkov všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Právo spoluvlastníctva k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu je viazané na vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru. Nemôže byť teda nikto vlastníkom spoločných častí alebo spoločných zariadení domu, kto nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

K § 20

Návrh vychádza z priority vlastníckych práv k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom v dome, z princípu, že základné sú vlastnícke práva, voči ktorým sú spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu akcesorickej povahy. Preto sa pri prevode bytu alebo nebytového priestoru nevyžaduje súhlas spoluvlastníkov spoločných častí domu.

K § 21 a 22

Návrh umožňuje previesť výstavbu domov vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Možno predpokladať, že takýto druh výstavby bude preferovaný vzhľadom k menším nárokom na stavebné pozemky a k celkovej nižšej stavebnej náročnosti.

Zmluva musí obsahovať obdobné náležitosti ako zmluva o prevode bytu a nebytového priestoru v dome.

K § 23

I keď v právnom poriadku platí princíp, že stavba nie je súčasťou pozemku, je nevyhnutné, aby vlastníci bytov a nebytových

priestorov v dome mali vyriešené práva k pozemku, na ktorom stojí dom. Práva k pozemku patria vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome spoločne. Bytové družstvo, ktoré sa stáva zo zákona v zmysle ustanovenia § 876 ods. 1 Občianskeho zákonníka, vlastníkom zastavaného a príslušného pozemku, ku ktorému malo právo trvalého užívania podľa § 70 zák. č. 109/1964 Zb. Hospodárskeho zákonníka, je povinné vlastníctvo k pozemku bezodplatne previesť na vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

Ak vlastník domu splnil podmienky pre vydržanie pozemku podľa Občianskeho zákonníka, je povinný zabezpečiť zápis o nadobudnutí vlastníctva k pozemku vkladom do katastra nehnuteľností pred prevodom vlastníctva k prvému bytu alebo nebytovému priestoru.

V prípade, že vlastník bytového domu nie je vlastníkom pozemku, je nutné zriadiť k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

K § 24

Podľa ustanovení tohto zákona sa postupuje aj pri predaji samostatných nebytových priestorov v budovách, ktoré nemajú charakter obytného domu napr. kancelárie v bývalých administratívnych budovách.

K § 25

Záložné právo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, k príslušenstvu a k pozemku je možné zriadiť iba ak sa súčasne zriadi záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru.

K § 26

Aj napriek tomu, že domov vo výstavbe podľa doteraz platných predpisov je len obmedzené množstvo, je nevyhnutné do prechodných ustanovení zapracovať i uvedenú situáciu. Ďalej je nevyhnutné riešiť vzťah medzi doterajším vlastníctvom k bytom a nebytovým

priestorom, ktoré boli nadobudnuté podľa doteraz platnej právnej úpravy a novou úpravou. Vlastníci domov, ktorí previedli časť bytov a nebytových priestorov do vlastníctva podľa predchádzajúcej právnej úpravy spolu s vlastníkmi bytov sú povinní do šesť mesiacov od účinnosti tohto zákona uviesť právne vzťahy do súladu s týmto zákonom. Ak bytové družstvo prevedie vlastníctvo k vstavanej občianskej vybavenosti a na jeho výstavbu bola zo štátneho rozpočtu poskytnutá účelová dotácia, zakotvuje sa povinnosť bytového družstva vrátiť túto dotáciu do štátneho rozpočtu Slovenskej republiky a vzájomne vysporiadať vzťahy s investorom, ktorý združil prostriedky na výstavbu napr. prevádzkovateľ a zvyšok zaplatenej ceny previesť do fondu prevádzky, opráv a údržby.

K § 27

Toto ustanovenie umožňuje členom bytových družstiev, ktorí nepožiadali o prevod vlastníctva podľa § 24 zákona č. 42/1992 Zb. tzv. transformačný zákon, požiadať o prevod vlastníctva k bytu podľa tohto zákona bez časového obmedzenia.

K § 28

Podľa tohto ustanovenia sú vlastníci bytov a to bytové družstvá, štátne podniky a štátne rozpočtové a príspevkové organizácie povinné previesť vlastníctvo k bytu a podľa tohto zákona do 1 roka odo dňa, keď o to nájomca požiada.

Určuje sa tiež lehota, v ktorej sú bytové družstvá povinné uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva podľa zákona č. 42/1992 Zb. v znení neskorších predpisov.

K § 29

Finančné prostriedky, ktoré obec získa z predaja bytov, je povinná viazať na fond rozvoja bývania obce s tým, že o použití fondu rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Fond rozvoja bývania obce by sa mal použiť najmä na opravu obecných bytových domov, na

zateplovanie, na výstavbu infraštruktúry, ako aj prípadne na výstavbu nových obecných bytov.

K § 30

Týmto ustanovením sa navrhuje uložiť obci povinnosť ponechať si 10 % z bytového fondu vo vlastníctve na riešenie bytovej situácie sociálne slabších občanov obce.

K § 31

Znenie § 27 zák. č. 42/1992 Zb. tzv. transformačný zákon sa týmto ustanovením zosúlaďuje so znením ustanovení § 16 ods. 4 a § 26 ods. 4 tohto zákona.

K § 32

Návrh zákona zrušuje doterajšiu platnú právnu úpravu pre nadobúdanie bytov do vlastníctva ako aj vyhlášku, podľa ktorej sa byty oceňovali.

K § 33

Účinnosť zákona je potrebné stanoviť v nadväznosti na legislatívny postup pri prejednávaní návrhu.

Finančný a ekonomický dopad

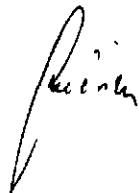
Nová úprava nekladie nároky na štátny rozpočet ani na rozpočty obcí, pri predaji bytov a nebytových priestorov v domoch vo vlastníctve obce rozpočet obce naopak pozitívne ovplyvní. Príjem štátneho rozpočtu pozitívne ovplyvní aj poplatky za registráciu zmlúv v katastri nehnuteľností ako aj registrácia spoločenstva vlastníkov jednotiek na obvodnom úrade.

Dá sa očakávať, že časť prostriedkov doposiaľ viazaná v peňažných ústavoch bude použitá na úhradu cien bytov a nebytových priestorov doterajším vlastníkom domov.

V Bratislave 9. júna 1993

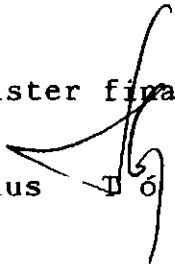
Predseda vlády Slovenskej republiky

Vladimír Mečiar



Minister financií Slovenskej republiky

Július Dóth



NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY
X. volebné obdobie

Číslo: 1331/1993

250a

S p o l o č n á s p r á v a

všetkých výborov Národnej rady Slovenskej republiky /okrem Mandátového a imunitného výboru Národnej rady Slovenskej republiky/ o výsledku prerokovania vládneho návrhu zákona Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve k bytom a nebytovým priestorom /tlač NR SR 250/

Predložený vládny návrh zákona prideliť predsedu Národnej rady Slovenskej republiky rozhodnutím z 9. júna 1993 číslo 369 všetkým výborom Národnej rady Slovenskej republiky /okrem Mandátového a imunitného výboru NR SR/ na prerokovanie do 30. júna 1993 s tým, že na skordinovanie stanovisk výborov Národnej rady Slovenskej republiky určil výbor Národnej rady Slovenskej republiky pre štátnu správu, územnú samosprávu a národnosti a súčasne určil, aby sa skordinované stanoviská výborov Národnej rady Slovenskej republiky premietli v spoločnej správe.

Výbory Národnej rady Slovenskej republiky vládny návrh zákona prerokovali v čase od 15. 6. 1993 do 1. 7. 1993.

Národohospodársky a rozpočtový výbor NR SR a Výbor NR

SR pre vzdelanie, vedu a kultúru neprijali platné uznesenie k vládnomu návrhu zákona, nakoľko nezískal nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých členov výboru podľa § 48 zákona SNR o rokovacom poriadku Slovenskej národnej rady v znení neskorších predpisov.

Zahraničný výbor NR SR vyslovil súhlas s vládnyim návrhom zákona a odporúča ho Národnej rade Slovenskej republiky s c h v á l i ť .

Ústavnoprávny výbor NR SR, Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo, lesné a vodné hospodárstvo, Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú samosprávu a národnosť, Výbor NR SR pre životné prostredie a ochranu prírody, Výbor NR SR pre petície, právnu ochranu a bezpečnosť a Výbor NR SR pre zdravotníctvo a sociálne veci vyslovili súhlas s vládnyim návrhom zákona a odporúčajú ho Národnej rade Slovenskej republiky s c h v á l i ť s týmito pozmeňujúcimi návrhmi a pripomienkami:

1. Názov zákona znie:

"Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov."

Nadväzne na to sa vykoná úprava v celom texte návrhu zákona.

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosť
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

2. V § 1 ods. 2 odkaz 1/

V poznámke pod čiarou odkaz 1/ znie:

"1/§ 2 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami."

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

3. V § 1 ods. 2

Za slová "byty v domoch osobitného určenia^{2/}" sa
vkládajú slová "rozdelené byty^{3/}."

Poznámka pod čiarou k odkazu ^{3/} znie:

"^{3/} § 7 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992
Zb."

Nadväzne na to sa upraví číslovanie odkazov.

Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

4. V § 1 ods. 3 odkaz ^{4/}

V poznámke pod čiarou odkaz ^{4/} znie:

"^{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."

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

5. V § 4 ods. 1 písm. a/

Na konci textu sa pripájajú tieto slová: "alebo s
právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k bytu
alebo nebytovému priestoru."

Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť

6. V § 5 ods. 1 písm. a/

Slovo "opis" sa nahrádza slovom "popis".

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

7. V § 5 ods. 1 písm. b/

Za slovami "a na pozemku" sa ďalší text vypúšťa.

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

8. V § 5 ods. 1 písm. c/

V odseku 1 sa za písmeno c/ vkladá nové písmeno d/,
ktoré znie:

"d/ určenie technického stavu domu, bytov a nebytových
priestorov znaleckým posudkom s vyšpecifikovaním opráv
nutných realizovať v najbližších dvanástich
mesiacoch,".

Doterajšie písmená d/, e/ a f/ sa označujú ako písmená

e/, f/, g/.

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

9. V § 6

Slová "zmluva na výkon správy" sa nahrádzajú slovami
"zmluva o výkone správy".

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

10. V § 9 ods. 1

Slová "alebo na správcu dňom uzavretia zmluvy o správe"
sa vypúšťajú.

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti
Výbor NR SR pre zdravotníctvo
a sociálne veci

11. V § 12 ods. 1

Za slovo "príslušenstvo" sa vkladá slovo "pozemok".

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

12. V § 11 ods. 3

Na konci textu sa pripájajú slová "alebo ide o opravu

spoločných častí alebo zariadení domu prístupných z jeho bytu".

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a sociálne veci

13. V § 12 ods. 1

Na konci textu sa pripájajú slová "a príľahlý pozemok."

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú samosprávu a národnosti

14. V § 14 ods. 2

Slová "domu a príslušenstva" sa nahrádzajú slovami "domu, príslušenstva a príľahlého pozemku".

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú samosprávu a národnosti

15. V § 14 ods. 2

Na konci sa pripája veta, ktorá znie:
"Podanie žaloby nemá odkladný účinok."

Výbor NR SR pre životné prostredie a ochranu prírody

16. V § 15 ods. 1 posledná veta znie:

"Vznik a zánik záložného práva sa zaznamenáva vpisom do katastra nehnuteľností."

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a sociálne veci

17. V § 16 ods. 1

Za slová "vlastník domu" sa vkladajú slová v zátvorke
"/§ 5 ods.5/".

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

18. V § 16 ods. 2 znie:

"/2/ Byt podľa odseku 1, ktorého nájomca nezaplatil
nájomné alebo úhradu za plnenie poskytované s užívaním
bytu za čas dlhší ako šesť mesiacov a tento dlh
neuhradil v lehote dodatočne určenej vlastníkom domu,
môže byť prevedený do vlastníctva tretej osobe, ak
nájom bytu zanikol. 18/"

Poznámka pod čiarou k odkazu 18/ znie:

"18/ § 710 Občianskeho zákonníka."

Následne sa upraví číselné označenie odkazov.

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo

19. V § 16 ods. 2 znie:

"/2/ Byt podľa odseku 1, ktorého nájomca nezaplatil
nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním
bytu za čas dlhší ako 6 mesiacov a tento dlh neuhradil
v lehote 3 mesiacov od doručenia písomnej výpovede o
nájme bytu, môže byť prevedený do vlastníctva tretej
osobe, ak nájom bytu zanikol.18/".

Poznámka pod čiarou k odkazu ^{18/} znie:

"18/ § 710 Občianskeho zákonníka."

Doterajšie číselné označenie odkazov sa následne upraví.

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

20. V § 16 ods. 2

Za slová "v lehote troch mesiacov" sa vkladajú slová
"ani v lehote dodatočne určenej vlastníkom bytu."

Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť

21. V § 16 ods. 2

Slová "od účinnosti tohto zákona" sa nahrádzajú slovami
"od výzvy na zaplatenie".

Za prvú vetu sa vkladá nová veta, ktorá znie:

"Trojmesačná lehota na vyrovnanie dlhu sa neposkytne,
ak ide o opakované neplatenie /vytvorenie dlhu/".

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

22. V § 16 ods. 2 odkaz ^{18/}

V poznámke pod čiarou odkaz ^{18/} znie:

^{18/} § 712 ods. 1, 2, 3, 5 a 7 Občianskeho zákonníka.

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

23. V § 16 ods. 2 tretia veta odkaz ^{19/}

V poznámke pod čiarkou odkaz ^{19/} znie:

"^{19/} § 5 ods. 1, 2 a 3 zákona Slovenskej národnej rady

č. 189/1992 Zb."

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu,
územnú samosprávu a národnosti
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

24. V § 16 ods. 3

Slová "súhlas väčšiny vlastníkov bytov" sa nahrádzajú slovami "súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov."

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

25. V § 16 ods. 3

V prvej vete sa na konci pripájajú slová "; 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."

Ústavnoprávny výbor NR SR

26. V § 16 ods. 3

Na konci prvej vety sa pripájajú slová "/pri dodržaní zásady za každý byt jeden hlas/.

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

27. K § 18 ods. 1

Za odsek 1 sa vkladá nový odsek 2, ktorý znie:

"/2/ Dohodnutá cena ateliéru podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu podľa § 17 ods. 4 a § 18 ods. 1."

Doterajšie odseky 2, 3, 4 a 5 sa označujú ako odseky 3, 4, 5 a 6.

Výbor NR SR pre štátnu správu,
územnú samosprávu a národnosti

28. V § 17 ods. 2

Za slová "akciovej spoločnosti s účasťou štátu" sa vkladajú slová "alebo obce".

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

29. V § 17 ods. 2

Za slová "Dojednaná cena bytu" sa vkladajú slová "a nebytového priestoru". Ďalej za slová "ak sa byt" sa vkladajú slová "a nebytový priestor".

Výbor NR SR pre životné prostredie a
ochranu prírody

30. V § 17 ods. 3 znie:

"/3/ Byty, ktoré sú predmetom prevodu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, nie je možné vydražiť podľa

osobitného predpisu."

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

31. V § 17 ods. 4

Za slová "prevádza byt" sa vkladajú slová "alebo
ateliér".

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

32. V § 17 ods. 4

Za slovom "nesplatený" sa vkladá slovo "investičný".

Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť

33. V § 18 ods. 1

Za slová "ak sa byt" sa vkladajú slová "alebo ateliér".
Ďalej v písm. a/ pred slová "2 %" sa vkladajú slová
"pri byte" a za slová "2 %" sa vkladajú slová "a pri
ateliéri 0,5 %."

V písm. b/ za slová "družstevný byt" sa vkladajú slová
"alebo ateliér".

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

34. V § 18 ods. 2 písm. c/

Za slová "10 % z" sa vkladá slovo "dohodnutej" a na
konci textu sa pripája slovo "bytu".

Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť

35. V § 18 ods. 2 znie:

"/2/ Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny v plnej výške, ak sa prevádza vlastníctvo bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov, rodičov alebo starých rodičov, do 10 rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu."

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

36. V § 22 ods. 1 písm. b/

Slová "len niektorí vlastníci" sa nahrádzajú slovami "vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, prípadne ktoré budú užívať len niektorí".

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

37. V § 22 ods. 1 písm. d/

Na konci textu sa pripájajú slová "identifikácia pozemku a jeho výmera."

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre štátnu správu,
územnú samosprávu a národnosti
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť

38. V § 22 ods. 1 písm. d/

Na konci textu sa pripájajú slová "najmä údaje o ňom a jeho výmere."

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

39. V § 22 ods. 3

Ods. 3 znie:

"/3/ Na správu domu vlastníkmí 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 16, na vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva sa vzťahuje § 19, na prevod a prechod vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru v dome § 20."

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

40. V § 23 ods. 5

Slová "ktoré sa vkladá" sa nahrádzajú slovami "ktoré sa zaznamenáva vpisom".

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

41. V piatej časti "Prechodné ustanovenia" sa za nadpis vkladá nový § 26, ktorý znie:

" § 26

V prípade straty užívacieho práva u tzv. podnikových bytov tým, že nájomník ani iný člen spoločnej domácnosti už nepracuje v príslušnej organizácii a to aj v prípade vydania súdneho rozhodnutia z tohto dôvodu, vzniká pre prevod vlasníka bytu pôvodný nájomný vzťah."

Nasledujúce označenie paragrafov sa prečísluje.

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

42. V § 26 ods. 3

Za slovo "previedli" sa vkladajú slová "obytné domy alebo".

Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť

43. V § 28 ods. 1 znie:

"/1/ Ak nájomca družstevného bytu vyzval bytové družstvo o prevod vlastníctva bytu podľa osobitného predpisu^{7/} alebo podľa tohto zákona, je bytové družstvo povinné previesť vlastníctvo k bytu v lehote písomne dohodnutej bytovým družstvom a nájomcom bytu."

Ústavnoprávny výbor NR SR

44. V § 28 ods. 1 znie:

"/1/ Ak nájomca družstevného bytu vyzval bytové družstvo o prevod vlastníctva bytu, garáže a ateliéru podľa osobitného predpisu ^{7/}, je bytové družstvo povinné previesť vlastníctvo bytu, garáže a ateliéru v lehote, na ktorej sa nájomca s bytovým družstvom písomne dohodol."

Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

45. V § 28 ods. 1

Za slová "podľa osobitného predpisu^{7/}" sa vkladajú slová

"alebo podľa tohto zákona."

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

46. V § 28 ods. 2

V odseku 2 sa vypúšťajú slová "bytové družstvá".

Ústavnoprávny výbor NR SR

47. V § 28 ods. 2

Za druhú vetu sa pripája nová veta, ktorá znie:

"Toto ustanovenie sa nevzťahuje na služobné byty^{30/}."

V poznámke pod čiarou odkaz ^{30/} znie:

^{30/} § 1 ods. 2 písm. a/ a ods. 3 písm. a/ a b/ zákona
SNR č. 189/1992 Zb."

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť

48. V § 28 ods. 2

Na konci textu sa pripájajú slová "okrem bytov
nachádzajúcich sa v objektoch Ministerstva vnútra SR a
Ministerstva obrany SR".

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

49. § 28 sa dopĺňa odsekom 3, ktorý znie:

"/3/ Štátne podniky, rozpočtové a príspevkové

organizácie a bytové družstvá sú povinné s nájomcom ateliéru uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva ateliéru do jedného roka odo dňa, keď nájomca požiadal o prevod vlastníctva ateliéru podľa tohto zákona."

Výbor NR SR pre štátnu správu,
územnú samosprávu a národnosti

50. V § 30

Číslica "10 %" sa nahrádza slovom "časť".

Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo

51. V § 30

Číslica "10 %" sa nahrádza slovami "potrebná časť".

Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

52. V § 30

Za slová "ponechať si" sa vkladá slovo "minimálne" .

Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť

53. V § 30

Na konci textu sa pripája veta, ktorá znie:
"Táto povinnosť sa nevzťahuje na obce, ktoré majú menej
ako 200 bytov, bez ohľadu na počet obytných domov."

Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

54. Za § 30 sa vkladá nový § 31, ktorý znie:

" § 31

Byty a nebytové priestory v obytných domoch, ktoré boli vo vlastníctve cirkví, nie je možné prevádzať podľa tohto zákona do prijatia osobitného zákona o navrátení tohto majetku."

Ústavnoprávny výbor NR SR

55. V § 32 bod 2

Vypúšťajú sa slová "§ 1, 3, 6, 7, 8, 13, 14 a 15."

Výbor NR SR pre petície, právnu ochranu a bezpečnosť

56. § 32 bod 4

Slová "č. 60/1982 Zb." sa nahrádzajú slovami "č. 68/1992 Zb."

Ústavnoprávny výbor NR SR
Výbor NR SR pre poľnohospodárstvo,
lesné a vodné hospodárstvo
Výbor NR SR pre štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti
Výbor NR SR pre petície, právnu
ochranu a bezpečnosť
Výbor NR SR pre zdravotníctvo a
sociálne veci

Bratislava 7. júla 1993

JUDr.Milan Sečánsky v.r.
predseda Ústavnoprávneho
výboru NR SR

JUDr.Ladislav Polka v.r.
predseda Výboru NR SR pre
petície, právnu ochranu a
bezpečnosť

Doc.PhDr.Ivan Laluha,CSc. v.r.
predseda Zahraničného výboru
NR SR

Ing. Pavel Koncoš v.r.
predseda Výboru NR SR pre
poľnohospodárstvo, lesné
a vodné hospodárstvo

JUDr.Ernő Rózsa v.r.
predseda Výboru NR SR pre
životné prostredie a
ochranu prírody

Jozef Rea v.r.
predseda Výboru NR SR pre
štátnu správu, územnú
samosprávu a národnosti

PhDr.Marián Andel v.r.
predseda Výboru NR SR pre
vzdelanie, vedu a kultúru

MUDr.Bohumil Chmelík v.r.
predseda Výboru NR SR pre
zdravotníctvo a sociálne
veci

Prof.Ing.Hvezdoň Kočtúch,DrSc. v.r.
predseda Národohospodárskeho a
rozpočtového výboru NR SR