

**NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY**  
**VII. volebné obdobie**

---

**Návrh**

**ZÁKON**

z ... 2018,

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

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

**Čl. I**

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z., zákona č. 158/1998 Z. z., zákona č. 173/1999 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 400/2002 Z. z., zákona č. 512/2003 Z. z., zákona č. 367/2004 Z. z., zákona č. 469/2005 Z. z., zákona č. 268/2007 Z. z., zákona č. 325/2007 Z. z., zákona č. 595/2009 Z. z., zákona č. 70/2010 Z. z., zákona č. 69/2012 Z. z., zákona č. 205/2014 Z. z., zákona č. 246/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z. a zákona č. .../2018 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

**1.** V § 2 ods. 4 sa vypúšťajú slová „spoločné terasy,“ a na konci sa pripája táto veta: „Spoločnými časťami domu sú aj balkóny, lodžie a terasy, a to aj v prípade, ak ich užívajú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.“.

**2.** V § 2 ods. 7 sa za slovo „plochy“ vkladá slovo „terás,“.

**3.** § 2 sa dopĺňa odsekmi 13 až 16, ktoré znejú:

„(13) Garážou sa na účely tohto zákona rozumie budova, ktorá je podľa rozhodnutia stavebného úradu určená na parkovanie vozidiel.

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

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

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

**4.** V § 5 ods. 1 sa vypúšťa písmeno f).

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

**5.** V § 5 odsek 2 znie:

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

**6.** V § 5 ods. 5 sa vypúšťa prvá veta a v druhej vete sa za slová „nebytových priestorov v dome,“ vkladajú slová „vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov,“.

**7.** V § 6 odsek 1 znie:

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

**8.** V § 6 ods. 2 písm. a) sa slová „a udržiavanie“ nahrádzajú slovami „rekonštrukciu a modernizáciu“.

**9.** V § 6 ods. 2 písm. d) sa slová „iných nedoplatkov“ nahrádzajú slovami „iných pohľadávok a nárokov“.

**10.** V § 6 odsek 4 znie:

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

**11.** V § 7a ods. 1 prvá veta a druhá veta znejú:

„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria na neurčitú dobu písomnú zmluvu o spoločenstve. Na uzavretie zmluvy o spoločenstve je potrebné rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu spoločenstva a iná osoba určená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome; podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje.“.

- 12.** V § 7a ods. 2 druhej vete sa slová „je povinný pristúpiť“ nahrádzajú slovom „pristupuje“.
- 13.** V § 7b ods. 2 prvej vete sa za slovo „uzatvára“ vkladajú slová „v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.
- 14.** V § 7b ods. 3 sa vypúšťa tretia veta a štvrtá veta.
- 15.** V § 7b ods. 5 sa vypúšťa druhá veta a tretia veta.
- 16.** V § 7c ods. 2 druhej vete sa vypúšťajú slová „nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.
- 17.** V § 7c ods. 3 prvej vete sa vypúšťajú slová „nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.
- 18.** V § 7c ods. 6 sa na konci pripája táto veta: „Rada sa nezriaďuje v domoch, v ktorých je najviac osem bytov a nebytových priestorov; kompetencie rady vykonáva zhromaždenie.“.
- 19.** V § 7c odsek 9 znie:  
„(9) Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa § 14 až 14b. Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva. Na zvolanie zhromaždenia sa použijú primerane ustanovenia § 14a ods. 1.“.
- 20.** V § 8a ods. 1 druhá veta až štvrtá veta znie:  
„Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníckvi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.“.
- 21.** V § 8a ods. 2 sa vypúšťa tretia veta a štvrtá veta.“.
- 22.** V §8a ods. 4 sa slová „ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 2 písm. h)“ sa nahrádzajú slovami „plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 2 písm. g)“.
- 23.** V § 8a odsek 5 znie:  
„(5) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom

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

**24.** V § 8a ods. 6 druhej vete sa slová „podľa § 14“ nahrádzajú slovami „podľa § 14 až 14b“.

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

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

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

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

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

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

h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac</sup>) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 2 písm. d),“.

**29.** V § 8b ods. 2 druhej vete sa vypúšťajú slová „nadpolovičnej väčšiny“.

**30.** V § 8b ods. 3 druhá veta znie:

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

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

**32.** V § 9 ods. 2 sa vypúšťajú slová „spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriaduje, zaväzujú“ a na konci pripájajú tieto vety:

„Správca a spoločenstvo zodpovedajú za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv

v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b).

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

**34.** § 9 sa dopĺňa odsekmi 5 až 8, ktoré znejú:

„(5) Spoločenstvo a správca sú povinní

- a) evidovať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní,
- b) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- c) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedajú aj za správnosť evidencie,
- d) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie; pri poskytovaní týchto informácií sú predseda alebo správca povinní zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,<sup>12f)</sup>
- e) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.

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

**35.** V § 10 ods. 2 sa vypúšťa písmeno f).

**36.** V § 10 ods. 3 druhej vete sa slová „balkónov a lodží“ nahrádzajú slovami „balkónov, lodží a terás“.

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

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

**39.** § 11a sa vypúšťa.

**40.** § 14 znie:

„§ 14

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

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

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

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

a) správcu,

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

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

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

## „§ 14a

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

(2) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Spôsob oznámenia si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

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

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

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

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasenie programu schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

(6) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy.

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

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

#### § 14b

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

- a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
- b) voľbe alebo odvolaní predsedu a členov rady,
- c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
- d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,



- e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) výške platby za správu,
- g) zmene formy správy,
- h) voľbe alebo odvolaní zástupcu vlastníkov a výške jeho odmeny,
- i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a použítí prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,
- l) súhlase s úpravami bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
- m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome,
- n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu.

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

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) podaní návrhu na exekučné konanie,<sup>12ab</sup>) alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac</sup>) bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- e) zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania alebo jej zmene,
- f) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe alebo jej zmene; ak sa rozhoduje o vstavbe alebo o nadstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí,
- g) nájme spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- h) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu a k príslušenstvu.

(3) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o

- a) prevode nebytového priestoru v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, príslušného pozemku a príslušenstva alebo ich častí,
- b) výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva.

(4) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neustanovuje inak.

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

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

**42.** V § 16 sa vypúšťajú odseky 3 až 5.  
Doterajšie odseky 6 a 7 sa označujú ako odseky 3 a 4.

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

**44.** § 19 znie:

#### „§ 19

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b ods. 3 písm. b) môže vzniknúť nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu rozhodnúť, že právo užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo majú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.“.

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

„§ 20a

Právo výlučného užívania garážového stojiska

(1) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko je právo spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome, ktoré vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome. Právo výlučne užívať určité garážové stojisko môže vzniknúť aj písomnou dohodou všetkých spoluvlastníkov garáže v dome.

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

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

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

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

(6) Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom. Možnosť zrušenia spoluvlastníctva garáže v dome a jeho vyporiadanie súdom na návrh niektorého spoluvlastníka garáže v dome podľa Občianskeho zákonníka tým nie je dotknuté.

(7) Pre zrušenie a vyporiadanie práva výlučne užívať určité garážové stojisko patriaceho viacerým spoluvlastníkom garáže v dome spoločne platia primerane ustanovenia Občianskeho zákonníka o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva.

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

(9) Spoluvlastníci garáže v dome nemajú predkupné právo,<sup>17b)</sup> ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na garáži v dome

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

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

## § 20b

### Právo výlučného užívania skladového priestoru

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

Poznámka pod čiarou k odkazu 22ac) znie:

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

**46.** V § 24 odsek 1 znie:

„(1) Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis.<sup>12ca)</sup>“.

**47.** Za § 32e sa vkladá § 32f, ktoré znie:

### **„32f**

#### **Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. augusta 2018**

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

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

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

(4) Správcovia a spoločenstvá do 31. decembra 2018 zaevidujú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijaté pred 1. augustom 2018 a zahrnú do zoznamu a dokumentácie súdnych konaní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1. augustom 2018.

(5) Ak zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolia nového zástupcu vlastníkov do 31. decembra 2018.

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

## **Čl. II**

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. augusta 2018.