

Verejná správa



5-6/2020

štátna správa • samospráva • úrady • školy • zdravotníctvo • rozpočtové • príspevkové • neziskové organizácie

Vlastníctvo bytov

- Byty a nebytové priestory – zmeny
- Správcovia bytových domov
- Krátkodobý nájom bytu
- Dotácie na rozvoj bývania a sociálne bývanie

Stavebný poriadok

- Územné plánovanie a stavebný poriadok
- Vykonávacia vyhláška k stavebnému zákonu

Dôchodky

- Starobné dôchodkové sporenie – zmeny
- Žiadosť o udelenie predchádzajúceho súhlasu podľa zákona o DDS

Správne konanie

- Doručovanie v správnom konaní
- Obsah podania v správnom konaní

VS



Poradca

VEREJNÁ SPRÁVA VS – 5-6/2020

1. Vlastníctvo bytov

ZÁKON o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – aktuálne zmeny	2
ZÁKON NR SR č. 246/2015 Z. z. o správcov bytových domov	6
ZÁKON č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu	12
ZÁKON č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní . . .	15

2. Stavebný poriadok

Územné plánovanie a stavebný poriadok – zmeny (1. časť).	32
VYHLÁŠKA Ministerstva životného prostredia SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona	83

3. Dôchodky

Starobné dôchodkové sporenie – zmeny od 1. 1. 2020 a 1. 1. 2021	95
VYHLÁŠKA Národnej banky Slovenska č. 179/2012 Z. z. o náležitostiach žiadosti o udelenie predchádzajúceho súhlasu Národnej banky Slovenska podľa zákona č. 650/2004 Z. z. o doplnkovom dôchodkovom sporení	111

4. Správne konanie

Spôsoby doručovania v správnom konaní	121
Obsah podania v správnom konaní	126

Odborné tematické publikácie



Objednávajúte telefonicky: 041/56 52 871, 879, 0915 033300, mailom: abos@poradca.sk, www.poradca.sk

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – aktuálne zmeny

Legislatíva

Od 1. januára a tiež od 1. februára 2020 nadobudli účinnosť dve novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o vlastníctve bytov“). Aj keď sú neveliké, **prinášajú viaceré ustanovenia, ktoré sú významné z pohľadu činnosti subjektov vykonávajúcich správu, ako aj z pohľadu práv a povinností vlastníkov v domoch.**

Prvou novelou je zákon č. 230/2019 Z. z., ktorý s účinnosťou od 1. 1. 2020 upravuje zákon o vlastníctve bytov v nadväznosti na novelizáciu zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania (viď časť II. tohto článku).

Druhou novelou je zákon č. 476/2019 Z. z., ktorý s účinnosťou od 1. 2. 2020 upravuje viaceré, aj keď navzájom nesúvisiace, ustanovenia zákona o vlastníctve bytov (viď časti III. až VI. tohto článku).

Výstavba výlučne nových spoločných častí, zariadení alebo príslušenstva

Zákomom č. 230/2019 Z. z. bol vo vzťahu k zákonu o vlastníctve bytov predovšetkým doplnený ďalší prípad, kedy sa pre platné rozhodnutie vlastníkov vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V súlade s novým ustanovením § 14b ods. 3 písmeno b) **sa súhlas všetkých vlastníkov vyžaduje aj pri rozhodovaní o zmluve o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene.**

Tieto prípady rozhodovania podľa § 14b ods. 3 písmeno b) je potrebné **odlíšiť** od prípadov uvedených v § 14b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov. Spoločným pre oba prípady

je, že sa na základe predmetného rozhodnutia vlastníkov uzatvára zmluva o výstavbe, vstavbe a nadstavbe domu.

Rozdielnymi medzi uvedenými prípadmi sú hlasovacie kvórum a skutočnosť či sa jedná o vstavbu, výstavbu alebo nadstavbu. Tak ako to vyplýva aj z ďalšieho, možno konštatovať, že najzávažnejším rozdielom pre rozlíšenie medzi uvedenými prípadmi je otázka zmeny pôdorysu stavby.

Rozdiely

a) hlasovacie kvórum:

- pri hlasovaní podľa § 14b ods. 2 písm. e) sa vyžaduje na rozhodnutie **dvojtretinová** väčšina všetkých vlastníkov v dome (na nadstavbu a vstavbu v podkroví alebo povale je potrebný zároveň súhlas všetkých vlastníkov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť),
- pri hlasovaní podľa § 14b ods. 3 písm. b) sa vyžaduje na rozhodnutie **súhlas všetkých** vlastníkov v dome,

b) vstavba, výstavba alebo nadstavba:

- pri hlasovaní podľa § 14b ods. 2 písm. e) sa jedná **len o vstavbu alebo nadstavbu**, pričom sa môže jednať o vstavbu alebo nadstavbu nielen spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu, ale aj bytu alebo nebytového priestoru, pričom v súlade s ustanoveniami § 139b ods. 5 písm. a) a c) stavebného zákona (zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov) je aj vstavba aj nadstavba limitovaná **zachovaním pôdorysného ohraňovania** stavby,
- pri hlasovaní podľa § 14b ods. 3 písm. b) sa jedná **len o výstavbu** spoločných

častí, zariadení a príslušenstva domu, nie však o výstavbu bytu alebo nebytového priestoru. V tomto prípade ide o zmenu dokončenej stavby formou prístavby v súlade s § 139b ods. 5 písm. b) stavebného zákona, ktorou sa aj podľa ustanovení stavebného zákona stavba **pôdorysne rozširuje** a ktorá je navzájom prevádzkovo spojená s doterajšou stavbou. V zmysle uvedeného sa môže napríklad jednať o dodatočne pristavané výťahy, schodištia, balkóny alebo loggie.

Zákonom č. 230/2019 Z. z. bol tiež do § 21 doplnený odsek 4, ktorý však len precizuje fakt, že zmluvu o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva sú povinní uzavrieť všetci vlastníci v dome.

V prípade zmluvy o výstavbe, vstavbe a nadstavbe však zákon o vlastníctve bytov **nestanovuje presný mechanizmus uzatvárania zmluvy**, tak ako to napríklad ustanovuje pri uzatváraní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve.

Pri uzatváraní zmluvy o výstavbe, bez ohľadu na to či sa jedná o výstavbu bytového domu, alebo sa jedná o výstavbu výlučne novej spoločnej časti, zariadenia alebo príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, sa zmluva uzatvára štandardným postupom podľa § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka, pričom je nevyhnutné podpísanie zmluvy všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Pri uzatváraní zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe je potrebné rozlíšiť dva prípady

- a) **v prvom prípade, ak sa jedná o nadstavbu bytu alebo nebytového priestoru**, majú v súlade so zákonným ustanovením § 21 ods. 1 zmluvu uzavrieť všetky zmluvné strany, a teda musia byť na zmluve podpísaní všetci vlastníci v dome,
- b) **v druhom prípade, ak sa jedná o zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti, nového spoločného zariadenia alebo nového príslušenstva**, by mohlo byť za určitých okolností uzatváranie zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe jednoduchšie, nakoľko by mohol vlastníkov na základe ich rozhodnutia

zastúpiť subjekt vykonávajúci správu domu pri uzatváraní zmluvy v zmysle § 21 ods. 1, prvej vety zákona o vlastníctve bytov. Uvedená možnosť zastúpenia vyplýva zo spojitosti týchto ustanovení zákona o vlastníctve bytov:

- v uvedenom prípade sa jedná vždy len o spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu,
- subjekty vykonávajúce správu konajú zo zákona na základe § 9 ods. 7 pri výkone správy domu v mene a na účet vlastníkov,
- správou domu je v zmysle § 6 ods. 2 písm. a) aj modernizácia spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu,
- modernizáciou sa v zmysle § 2 ods. 12 rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva.

V zmysle uvedených súvislostí je možné napríklad výstavbu výťahu v spoločných častiach domu pri schodisku považovať aj za rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu a tak zmluvu o vstavbe môže podpísať za vlastníkov subjekt vykonávajúci správu, avšak len na základe príslušného rozhodnutia vlastníkov.

Domový poriadok

Pojem domového poriadku, už známy z dávnejšej minulosti predchádzajúcej existencii súčasného zákona o vlastníctve bytov, je definovaný od 1. 2. 2020 (t. j. od účinnosti zákona č. 476/2019 Z. z.) v § 2 ods. 16 zákona o vlastníctve bytov. Výhodou domových poriadkov prijatých v súlade s uvedeným ustanovením zákona o vlastníctve bytov je, že sa **priamo vzťahujú** aj na základe ustanovenia § 11 ods. 10 zákona o vlastníctve bytov **aj na ďalšie osoby, odlišné od vlastníkov v dome**:

- **nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome,**
- **osoby, ktoré žijú s vlastníkmi a nájomcami v spoločnej domácnosti,**
- **osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome.**

Vzhľadom na formuláciu uvedeného ustanovenia sa vlastníkmi v domovom poriadku schválené pravidlá a zásady vzťahujú len na užívanie spoločných častí domu, spoločných zariadení

domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, teda nie bytu alebo nebytového priestoru. Môžu byť však stanovené zásady a pravidlá, ako byt alebo nebytový priestor a jeho užívanie smie a nesmie ovplyvňovať užívanie ostatných bytov a nebytových priestorov, spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a príslušeného pozemku.

V súlade s § 14b ods. 1 písm. s) zákona o vlastníctve bytov prijímajú, menia a zrušujú vlastníci v dome domový poriadok **nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov** v dome.

Za účelom zabezpečenia dodržiavania domového poriadku je subjekt vykonávajúci správu povinný **domový poriadok zverejniť**. Domový poriadok sa zverejňuje v súlade s v § 11 ods. 10 zákona o vlastníctve bytov na „mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome“. Na takom mieste sa tiež zverejňuje zoznam vlastníkov, ktorí majú nedoplatky v zmysle § 9 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.

Čo presnejšie môže byť takým miestom, nie je zákonom stanovené. V zmysle znenia ustanovenia sa nejedná, resp. sa nemusí jednať o miesto totožné s miestom, na ktorom sa zverejňuje výsledok hlasovania v zmysle § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov.

Je možné odporučiť, aby v prípade schválenia domového poriadku bolo tiež schválené rozhodnutie vlastníkov, na akom mieste obvyklom na zverejňovanie informácií v dome bude domový poriadok zverejnený. **Malo by to byť určite miesto, na ktorom sa s domovým poriadkom dokážu oboznámiť všetky osoby, ktoré domový poriadok zaväzuje** (nielen vlastníci v dome ale najmä aj osoby, ktoré sa v dome len zdržiavajú).

Podmienky zverejňovania vlastníkov s nedoplatkami

V súlade s ustanovením § 9 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov novelizovaným zákonom č. 476/2019 Z. z. sú subjekty vykonávajúce správu oprávnené zverejňovať zoznam vlastníkov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na predavkoch do fondu a na úhradách za plnenia **aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia**. Do účinnosti uvedenej novely bola výška predmetných nedoplatkov stanovená pevnou sumou, a to **500 eur**.

Takto novo určenú sumu výšky nedoplatku je síce možné považovať pre subjekty vykonávajúce

správu za pomerne zložitejšie vypočítateľnú, resp. sledovateľnú, ale je bezpochyby adekvátnejšia ako v minulosti.

Nakoľko sa jedná len o právo a nie o povinnosť subjektu vykonávajúceho správu, môže subjekt vykonávajúci správu (pokiaľ nie je v zmluve o výkone správy stanovené inak) **pre ulahčenie vypočítavať túto sumu napríklad len z nedoplatkov do fondu**, ktorých určenie sa tak často nemení. Zákon o vlastníctve bytov nestanovuje, či a ako často sú subjekty vykonávajúce správu povinné tieto zoznamy aktualizovať. Preto je tiež **pre ulahčenie plnenia si povinnosti subjektom vykonávajúcim správu dôležité uviesť, k akému dátumu bol zoznam vyhotovený**.

Subjekty vykonávajúce správu boli povinné takto zverejnené zoznamy vlastníkov uviesť do súladu s novelizovaným znením zákona o vlastníctve bytov vlastníkov najneskôr do 29. februára 2020. Ak si uvedenú povinnosť splniť nestihli, resp. stále nestihajú, je možné odporučiť zverejnené zoznamy až do ich úpravy odstrániť.

Status vlastníka budovy

Zákomom č. 476/2019 Z. z. bol do § 25a zákona o vlastníctve bytov doplnený nový odsek 2, podľa ktorého ak osobitný predpis priznáva práva alebo ustanovuje povinnosti vlastníkovi budovy, za vlastníka budovy sa pri domoch považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Uvedené ustanovenie bude v budúcnosti pravdepodobne **ulahčovať uplatňovanie práv a plnenie povinností v zmysle osobitných predpisov** (najmä pre komunikáciu, pre vymáhanie plnenia povinností, ako aj pre výkon kontroly a ukladanie sankcií zo strany orgánov verejnej moci), avšak vytvára ďalšie povinnosti a zodpovednosti subjektom vykonávajúcim správu. **Za uplatnenie alebo plnenie takýchto práv a povinností vlastníka budovy totiž zodpovedajú priamo vlastníci v dome, ale zodpovedá spoločenstvo alebo správca**. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú len povinní umožniť subjektu vykonávajúcemu správu uplatniť práva alebo plniť povinnosti, inak zodpovedajú za tým vzniknutú škodu.

V zmysle gramatického výkladu uvedeného ustanovenia je pre plnenie takýchto povinností zo strany subjektov vykonávajúcich správu potrebné, aby v osobitnom predpise bolo uvedené, že povinnosť je daná vlastníkovi budovy.

V súvislosti s tým je ešte potrebné poukázať na poznámku pod čiarou č. 27b). Uvedená poznámka odkazuje na osobitné predpisy a konkrétne paragrafy (§ 8e zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, § 7 zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov), avšak len v jednom z nich, a to v § 11 zákona č. 321/2014 o energetickej efektívnosti budov v znení neskorších predpisov sa naozaj aj uvádza pojem vlastníka budovy.

V ostatných paragrafoch sa predmetný pojem nevyskytuje, a teda **povinnosť subjektu vykonávajúceho správu nevzniká** v spojitosti s § 25a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, ale len na základe predmetného osobitného predpisu.

Zdvíhacie zariadenie v spoločných častiach domu

V súlade s novo doplneným ustanovením § 14b ods. 5 zákona o vlastníctve bytov (doplnené zákonom č. 476/2019 Z. z.) **sa nevyžaduje súhlas** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri montáži zdvíhacieho zariadenia v spoločných častiach bytového domu.

Zdvíhacím zariadením je podľa § 33 ods. 2 zákona č. 447/2008 Z. z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (na ktorý odkazuje poznámka pod čiarou č. 15c) v zákone o vlastníctve bytov), **zariadenie určené pre fyzickú osobu so zníženou schopnosťou pohybu na prekonávanie architektonických bariér a na zvýšenie schopnosti fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím premiestňovať sa alebo zabezpečiť si sebaobsluhu**, pričom môže byť ním najmä schodolez, zdvíhák, šikmá schodisková plošina, zvislá schodisková plošina, výtah, alebo stropné zdvíhacie zariadenie.

Neštandardnou formuláciou ustanovenia, kedy sa namiesto toho, kto je oprávnený alebo povinný, uvádza koho súhlas netreba, vytvoril zákonodarcu **viacero aplikačných problémov**. Aj keď ustanovenie stanovuje, že súhlas nie je potrebný, nestanovuje najmä:

- kto presne je z ustanovenia oprávnený, resp. oprávnená osoba, ktorá bude zdvíhacie zariadenie montovať,

- aký rozsah montáže v spoločných častiach je povolený,
- a v neposlednom rade aj to, kto a na koho náklady zdvíhacie zariadenie odstráni po skončení jeho užívania.

Na základe poznámky pod čiarou č. 15c) zákona o vlastníctve bytov v spojitosti s vyššie uvedeným ustanovením zákona č. 447/2008 Z. z. v znení neskorších predpisov by sa dalo odvodzovať, že oprávnená osoba by mala byť osoba so zníženou schopnosťou pohybu, alebo osoba s ťažkým zdravotným postihnutím. Najzávažnejším problémom však je, že nie je jasné, či to musí byť napr. vlastník bytu, alebo len ktorýkoľvek nájomca, či iný užívateľ bytu alebo nebytového priestoru v dome (spolubývajúci). **Gramatickým výkladom dospejeme až k záveru, že uvedenou osobou môže byť akákoľvek osoba, a to aj bez právneho vzťahu k spoločným častiam domu, napríklad návšteva.** Nakoľko dotknuté ustanovenie zákona o vlastníctve bytov stanovuje právo bez ohľadu na osobu, ktorá právo realizuje a odkazuje výlučne len na presné ustanovenie zákona č. 447/2008 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktoré **poskytuje definíciu zdvíhacieho zariadenia a prípadne aj rozsahu postihnutia fyzickej osoby**, pomôcť si v danom prípade ostatnými ustanoveniami zákona nemôžeme (ani napr. § 33 ods. 4 zákona č. 447/2008 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorý stanovuje, že peňažný príspevok, ak je jeho súčasťou aj stavebná úprava, možno poskytnúť len, ak má dotknutá osoba v dome trvalý pobyt).

Záver

Je nepochybné, že zámerom autorov noviel bolo či už zosúladiť zákon o vlastníctve bytov s inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, alebo vylepšiť a zjednodušiť ich aplikačnú prax. Niektoré úpravy predstavujú nepochybný prínos pre výkon práv a povinností vlastníkov v dome (napríklad zavedenie pojmu domového poriadku), avšak niektoré z nich prijaté narýchlo len v rámci pozmeňovacích návrhov (napríklad možnosť inštalácie zdvíhacieho zariadenia v spoločných častiach domu bez súhlasu vlastníkov) môžu spôsobovať v praxi výkladové a praktické problémy tak, ako už bolo vyššie naznačené.

o správcoch bytových domov

a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

v znení

a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. a zákona č. 177/2018 Z. z.

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

ČL. I

PRVÁ ČASŤ

§ 1

Predmet úpravy

Tento zákon ustanovuje

- a) podmienky výkonu činnosti správcov,¹⁾ ktorí spravujú bytové domy²⁾ (ďalej len „správca“),
- b) štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov.

§ 2

Správca

Správca musí byť zapísaný v zozname správcov (ďalej len „zoznam“) a spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona.

Odborná spôsobilosť

§ 3

(1) Odborná spôsobilosť sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu³⁾ (ďalej len „ďalšie odborné vzdelávanie“).

(2) Ďalšie odborné vzdelávanie je zamerané na

- a) základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov (ďalej len „výkon správy“),

- b) administratívne zabezpečenie výkonu správy,
- c) odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov,
- d) finančný manažment a hospodárenie.

(3) Minimálny rozsah ďalšieho odborného vzdelávania podľa odseku 2 je 90 hodín a je rozdelené do štyroch oblastí, pričom na každú oblasť musí byť vyhradených najmenej 15 hodín.

(4) Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) môže nariadiť opätovné ďalšie odborné vzdelávanie správcov a ich zodpovedných zástupcov, ak nastanú zásadné zmeny právnej úpravy týkajúcej sa výkonu správy. Oznámenie o nariadení opätovného ďalšieho odborného vzdelávania obsahuje najmä podrobnosti o obsahovom zameraní, rozsahu vzdelávania a stanovenie termínu, do ktorého je potrebné opätovné ďalšie odborné vzdelávanie vykonať, a ministerstvo ho zverejní na svojom webovom sídle.

(5) Správca alebo jeho zodpovední zástupcovia v prípade, že odborná spôsobilosť správcu je zabezpečovaná prostredníctvom nich, sú povinní zúčastniť sa nariadeného opätovného ďalšieho odborného vzdelávania podľa odseku 4 a do 30 dní po jeho absolvovaní predložiť ministerstvu osvedčenie o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu.⁴⁾

(6) Ministerstvo nariadi opätovné ďalšie odborné vzdelávanie správcu alebo jeho zodpovedného zástupcu, ak správcovi bola orgánom podľa osobitného predpisu⁵⁾ počas posledných 24 mesiacov viac ako dvakrát právoplatne uložená pokuta vyššia ako 1 660 eur za porušenie povinnosti podľa osobitného predpisu,⁶⁾ ktorá

súvisí s výkonom správy. Na pokutu uloženú správcovi v dôsledku porušenia povinnosti vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v domoch, ktoré spravuje (ďalej len „vlastníci“), sa neprihliada.

(7) Sankcie uložené podľa odseku 6 oznamuje príslušný orgán ministerstvu. Ministerstvo ich zapíše do zoznamu na obdobie 24 mesiacov.

§ 4

(1) Správca musí mať odbornú spôsobilosť alebo musí mať aspoň jedného zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou, ktorý spĺňa aj ďalšie predpoklady podľa tohto zákona bez ohľadu na počet zriadených kancelárií správcu (ďalej len „kancelária“).

(2) Fyzická osoba môže zabezpečovať odbornú spôsobilosť iba pre jednu fyzickú osobu – podnikateľa alebo právnickú osobu.

§ 5

Kancelária

(1) Správca je povinný na účely uplatňovania práv vlastníkov podľa osobitného predpisu⁶⁾ mať zriadenú kanceláriu, riadne ju označiť obchodným menom a označením „Správca bytových domov“.

(2) Kancelária musí byť otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni minimálne štyri za sebou idúce hodiny.

(3) Kancelária sa zriaďuje vo verejne dostupnej budove. Verejne dostupnou budovou sa na účely tohto zákona rozumie budova so vstupom prístupným verejnosti aspoň v úradných hodinách kancelárie.

§ 6

Poistenie správcu

Správca je povinný mať uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej zodpovedá pri výkone správy podľa osobitného predpisu,⁶⁾ v rozsahu primeranom počtu spravovaných bytových domov a miere rizika spojeného s výkonom správy (ďalej len „poistenie“).

§ 7

Zoznam

(1) Zoznam je ministerstvom vedený verejne prístupný zoznam ustanovených údajov o správcoch, ktoré ministerstvo zverejňuje na svojom webovom sídle.

(2) Zoznam obsahuje

- a) obchodné meno fyzickej osoby – podnikateľa alebo právnickej osoby, miesto podnikania alebo sídlo,
- b) identifikačné číslo osoby, ak je pridelené,

- c) meno, priezvisko a adresu trvalého pobytu členov štatutárneho orgánu v prípade právnickej osoby spolu s uvedením dňa vzniku, prípadne zániku ich funkcie,
- d) meno, priezvisko a adresu zodpovedných zástupcov spolu s uvedením dňa vzniku, prípadne zániku ich funkcie,
- e) adresy kancelárií, ich úradné hodiny, telefónne číslo, e-mailovú adresu a číslo faxu,
- f) deň zápisu do zoznamu,
- g) deň vyčiarknutia zo zoznamu,
- h) sankcie uložené podľa § 3 ods. 6.

(3) Na požiadanie ministerstvo do siedmich dní od doručenia písomnej žiadosti vydá žiadateľovi informatívny výpis zo zoznamu, ktorý obsahuje informácie o správcovi podľa odseku 2. Výpis sa poskytuje písomne a nie je použiteľný na právne úkony.

Predpoklady na zápis do zoznamu

§ 8

(1) Do zoznamu možno zapísať fyzickú osobu – podnikateľa, ktorá

- a) má vydané živnostenské oprávnenie v predmete podnikania správa a údržba bytového fondu,⁷⁾
- b) je dôveryhodná,
- c) má odbornú spôsobilosť podľa § 3 alebo ju zabezpečuje prostredníctvom zodpovedného zástupcu, ktorý

1. je dôveryhodný,
2. je v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas a
3. má odbornú spôsobilosť podľa § 3,

d) má zriadenú kanceláriu podľa § 5.

(2) Dôveryhodná na účely tohto zákona je fyzická osoba, ktorá

- a) v posledných piatich rokoch nebola vyčiarknutá zo zoznamu podľa § 12 ods. 1 písm. b) až g),
- b) v posledných piatich rokoch nebola členom štatutárneho orgánu právnickej osoby vyčiarknutej zo zoznamu podľa § 12 ods. 2 písm. b) až h) v čase jej vyčiarknutia zo zoznamu,
- c) v čestnom vyhlásení podľa tohto zákona vedome neuvedla nepravdivé údaje.

(3) Do zoznamu nemožno zapísať fyzickú osobu – podnikateľa,

- a) ktorej bola v posledných 24 mesiacoch uložená pokuta podľa § 3 ods. 6 alebo ktorej bola v čase jej uloženia členom štatutárneho orgánu alebo zodpovedným zástupcom osoby, ktorej bola v posledných 24 mesiacoch takáto pokuta uložená

alebo

- b) ktorá zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom osoby uvedenej v písmene a).

§ 9

(1) Do zoznamu možno zapísať právnickú osobu,

ak

- a) aspoň jeden člen jej štatutárneho orgánu alebo zodpovedný zástupca, ktorý je v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas podľa Zákonníka práce, spĺňa podmienky podľa § 8 ods. 1 písm. b) a c),
 b) má vydané živnostenské oprávnenie v predmete činnosti správa a údržba bytového fondu podľa osobitného predpisu,⁷⁾
 c) má sídlo na území Slovenskej republiky alebo iného členského štátu Európskej únie, alebo iného zmluvného štátu Dohody o Európskom hospodárskom priestore (ďalej len „členský štát“),
 d) členovia jej štatutárneho orgánu sú dôveryhodní,
 e) má zriadenú kanceláriu podľa § 5.

(2) Do zoznamu nemožno zapísať právnickú osobu,

- a) ktorej bola v posledných 24 mesiacoch uložená pokuta podľa § 3 ods. 6,
 b) ktorá zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom osoby uvedenej v § 8 ods. 3 písm. a).

§ 10

Zápis

do zoznamu

(1) Zápis do zoznamu vykoná ministerstvo na základe písomnej žiadosti osoby, ktorej sa zápis do zoznamu týka.

(2) Žiadosť fyzickej osoby – podnikateľa obsahuje

- a) obchodné meno,
 b) miesto podnikania,
 c) identifikačné číslo osoby, ak je pridelené,
 d) adresu kancelárie,
 e) úradne osvedčený odpis osvedčenia o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu⁴⁾ fyzickej osoby – podnikateľa alebo zodpovedného zástupcu, ktorého prostredníctvom sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
 f) čestné vyhlásenie o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
 g) čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
 h) doklad preukazujúci poistenie podľa § 6,
 i) potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu.

(3) Žiadosť právnickej osoby obsahuje

- a) obchodné meno,
 b) sídlo,
 c) identifikačné číslo osoby; ak ide o zahraničnú právnickú osobu, identifikačné číslo osoby sa neuvádza,⁶⁾
 d) adresu kancelárie,
 e) úradne osvedčený odpis osvedčenia o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu⁴⁾ osoby, prostredníctvom ktorej sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
 f) čestné vyhlásenie všetkých členov štatutárneho orgánu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
 g) čestné vyhlásenie osoby, ktorej prostredníctvom sa zabezpečuje odborná spôsobilosť o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
 h) doklad preukazujúci poistenie podľa § 6,
 i) potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu.

(4) Ak žiadosť o zápis do zoznamu nemá predpísané náležitosti, ministerstvo vyzve žiadateľa, aby žiadosť v určenej lehote nie kratšej ako 15 dní opravil alebo doplnil a súčasne žiadateľa poučí, ako treba opravu alebo doplnenie urobiť; ministerstvo ďalej poučí žiadateľa, že ministerstvo jeho žiadosť zamietne, ak napriek výzve žiadosť v určenej lehote neopraví alebo nedoplní.

(5) Ak žiadateľ spĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo do 15 dní od doručenia úplnej žiadosti zapíše žiadateľa do zoznamu a vydá osvedčenie o zápise do zoznamu, ktoré obsahuje údaje podľa § 7 ods. 2 písm. a) (ďalej len „osvedčenie“). O zápise žiadateľa do zoznamu ministerstvo nevydáva rozhodnutie.

(6) Ak žiadateľ nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo žiadosť v lehote podľa odseku 5 rozhodnutím zamietne.

§ 11

(1) Správca je povinný písomne informovať ministerstvo do 30 dní o

- a) zmene v osobe, ktorej prostredníctvom sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
 b) zriadení alebo zrušení kancelárie, pričom v oznámení uvedie adresu kancelárie, úradné hodiny, telefónne číslo, e-mailovú adresu a číslo faxu,
 c) zmene adresy kancelárie, úradných hodín, telefónneho čísla, e-mailovej adresy alebo čísla faxu,
 d) vzniku a zániku poistenia,
 e) vzniku, zmene alebo zániku skutočností zapisovaných do zoznamu.

(2) Správca je povinný písomne informovať mi-

nisterstvo o každej skutočnosti, ktorá je dôvodom na vyčiarknutie správcu zo zoznamu podľa § 12 do 14 dní od jej vzniku alebo odkedy sa správca mohol s prihladením na všetky okolnosti o tejto skutočnosti dozvedieť.

(3) Súčasťou oznámenia podľa odsekov 1 a 2 je aj obchodné meno a identifikačné číslo osoby.

(4) Ministerstvo uloží správcovi za porušenie povinnosti podľa odseku 1 alebo 2 pokutu do 1 000 eur. V prípade opakovaného porušenia povinnosti v období 24 mesiacov uloží ministerstvo správcovi pokutu do 5 000 eur.

(5) Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

(6) Výnosy pokút uložených podľa odseku 4 sú príjmom štátneho rozpočtu.

(7) Konanie o uložení pokuty možno začať do 12 mesiacov odo dňa, keď ministerstvo zistilo porušenie povinnosti podľa tohto zákona, najneskôr do troch rokov odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo.

§ 12

Vyčiarknutie správcu zo zoznamu

(1) Ministerstvo vyčiarkne zo zoznamu správcu, ktorý je fyzickou osobou – podnikateľom, ak

- a) o to písomne požiada,
- b) mu zanikne alebo je zrušené živnostenské oprávnenie⁸⁾ podľa § 8 ods. 1 písm. a),
- c) viac ako dva po sebe nasledujúce mesiace nemá poistenie,
- d) nevyhovel pri opätovnom ďalšom odbornom vzdelávaní alebo ho v určenom termíne nevykonával,
- e) viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu podľa § 8 ods. 1 písm. c) a d),
- f) nie je dôveryhodný,
- g) mu za posledných 24 mesiacov bola viac ako trikrát právoplatne uložená pokuta za porušenie povinnosti podľa § 11 ods. 4.

(2) Ministerstvo vyčiarkne zo zoznamu správcu, ktorý je právnickou osobou, ak

- a) o to písomne požiada,
- b) viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu podľa § 9 ods. 1 písm. a),
- c) mu zanikne alebo je zrušené živnostenské oprávnenie podľa § 9 ods. 1 písm. b),
- d) zanikol, bol zrušený alebo súd rozhodol o jeho neplatnosti podľa osobitného predpisu,⁹⁾
- e) viac ako dva po sebe nasledujúce mesiace nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu podľa § 9 ods. 1

písm. e),

- f) viac ako dva po sebe nasledujúce mesiace nemá poistenie,
- g) ktorýkoľvek z členov jej štatutárneho orgánu nie je dôveryhodný,
- h) mu za posledných 24 mesiacov bola viac ako trikrát právoplatne uložená pokuta za porušenie povinnosti podľa § 11 ods. 4.

(3) O vyčiarknutí správcu zo zoznamu rozhodne ministerstvo do 30 dní od začatia konania o vyčiarknutí zo zoznamu.

(4) Osvedčenie o zápise podľa § 10 ods. 5 stráca platnosť dňom vyčiarknutia správcu zo zoznamu.

(5) Ministerstvo nevyčiarkne správcu zo zoznamu na jeho žiadosť, ak je proti nemu vedené konanie o uložení pokuty podľa osobitného predpisu¹⁰⁾ alebo konanie o vyčiarknutí zo zoznamu až do právoplatného skončenia konania; na túto dobu sa konanie o vyčiarknutí zo zoznamu na žiadosť správcu preruší.

§ 13

Pôsobnosť ministerstva

(1) Orgánom štátnej správy pre výkon činnosti správcu je ministerstvo.

(2) Ministerstvo

- a) vedie zoznam a zverejňuje údaje zapísané v zozname,
- b) rozhoduje o zápise správcu do zoznamu,
- c) rozhoduje o vyčiarknutí správcu zo zoznamu,
- d) vykonáva dohľad nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov (ďalej len „dohľad“),
- e) vykonáva ďalšie činnosti podľa tohto zákona.

§ 14

Dohľad

(1) Dohľad nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov v rozsahu ustanovenom týmto zákonom vykonáva ministerstvo; tým nie sú dotknuté osobitné predpisy.¹⁰⁾

(2) Dohľad sa vykonáva

- a) kontrolou dodržiavania povinností ustanovených v tomto zákone a ukladaním opatrení na odstránenie zistených nedostatkov,
- b) získavaním a vyhodnocovaním informácií o správcoch a ich činnosti na základe podnetov alebo vlastných zistení ministerstva.

(3) Pri výkone dohľadu ministerstvo zisťuje objektivný stav a ďalšie dôležité skutočnosti o správcoch, najmä nedostatky v ich činnosti, príčiny zistených nedostatkov, škodlivé dôsledky zistených nedostatkov a osoby zodpovedné za zistené nedostatky.

§ 15**Poverená osoba**

(1) Dohľad vykonáva ministerstvom poverená osoba v štátnozamestnaneckom pomere (ďalej len „poverená osoba“).

(2) Poverenie ministerstva na vykonanie dohľadu má písomnú formu a obsahuje označenie správcu, meno a priezvisko poverenej osoby, predmet dohľadu, deň začatia dohľadu, dátum a miesto vyhotovenia poverenia a meno, priezvisko, funkciu a podpis zamestnanca ministerstva oprávneného na udelenie poverenia.

§ 16**Práva a povinnosti poverenej osoby**

(1) Poverená osoba je pri výkone dohľadu oprávnená

- a) vstupovať do kancelárie,
- b) nahliadať do spisu, účtovníctva a iných záznamov správcu a robiť z nich kópie a odpisy v rozsahu nevyhnutnom na výkon dohľadu,
- c) v odôvodnených prípadoch odoberať písomnosti a iné záznamy správcu,
- d) vyžadovať od správcu, jeho zamestnancov, štátných orgánov a zodpovedných zástupcov všetky informácie týkajúce sa výkonu činnosti správcu,
- e) vyžadovať od správcu, jeho zamestnancov, štátných orgánov a zodpovedných zástupcov aj inú súčinnosť potrebnú na zabezpečenie riadneho výkonu dohľadu a vykonať ďalšie opatrenia potrebné na zabezpečenie účinného a objektívneho výkonu dohľadu.

(2) Poverená osoba je pri výkone dohľadu povinná

- a) preukázať sa správcovi pri začatí dohľadu písomným poverením ministerstva na vykonanie dohľadu spolu so služobným preukazom, prípadne občianskym preukazom,
- b) vydať správcovi potvrdenie o prevzatí písomnosti a iných záznamov premiestňovaných mimo kancelárie a zabezpečiť ich ochranu pred stratou, zničením, poškodením a zneužitím; ak odobraté písomnosti alebo záznamy už nie sú potrebné na ďalší výkon dohľadu, je povinná ich bez zbytočného odkladu vrátiť správcovi,
- c) zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach súvisiacich s dohľadom; povinnosť mlčanlivosti trvá aj po skončení výkonu funkcie alebo zamestnania alebo iného právneho vzťahu s ministerstvom.

§ 17**Práva a povinnosti správcu pri výkone dohľadu**

(1) Správca, jeho zamestnanci, štatutárny orgán,

zodpovední zástupcovia a spoločníci sú pri výkone dohľadu povinní poskytovať poverenej osobe súčinnosť a vytvárať vhodné materiálne a technické podmienky potrebné na riadny výkon dohľadu, najmä zabezpečiť vhodné miesto na vykonanie dohľadu, ako aj zdržať sa konania, ktoré môže mať negatívny vplyv na výkon dohľadu.

(2) Správca, jeho zamestnanci, štatutárny orgán, zodpovední zástupcovia a spoločníci majú právo odmietnuť poskytnutie súčinnosti vyžadovanej poverenou osobou, ak by tým bolo dotknuté ich právo na nedotknuteľnosť obydlika alebo by tým porušili zákonom ustanovenú povinnosť mlčanlivosti.

§ 18**Vylúčenie z výkonu dohľadu**

(1) Poverená osoba je z výkonu dohľadu vylúčená, ak so zreteľom na jej pomer k veci, k správcovi alebo k zamestnancom správcu možno mať pochybnosti o jej nezáujatosti.

(2) Ak sa poverená osoba dozvie skutočnosti nasvedčujúce, že je zaujatá, je povinná bezodkladne oznámiť tieto skutočnosti osobe, ktorá ju vykonaním dohľadu poverila. Pri výkone dohľadu môže zatiaľ urobiť len úkony, ktoré nepripúšťajú odklad.

(3) Ak má správca pochybnosti o nezáujatosti poverenej osoby, môže podať ministerstvu odôvodnené písomné námietky do troch dní od zistenia týchto skutočností; námietky nemajú odkladný účinok.

(4) O vylúčení poverenej osoby z výkonu dohľadu rozhodne do troch dní od oznámenia alebo podania námietok osoba, ktorá poverenú osobu vykonaním dohľadu poverila; ak rozhodne, že poverená osoba je z výkonu dohľadu vylúčená, urobí aj príslušné opatrenie na zabezpečenie ďalšieho výkonu dohľadu.

§ 19**Trovy dohľadu**

Trovy ministerstva spojené s dohľadom hradí ministerstvo a trovy správcu spojené s dohľadom hradí správca.

§ 20**Vzťah k iným právnym predpisom**

(1) Na konania podľa tohto zákona, s výnimkou konania podľa § 10 ods. 5, sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.¹¹⁾

(2) Na výkon činnosti správcov podľa § 2, na postup podávania žiadostí o zápis do zoznamu, na rozhodovanie o zápise do zoznamu a na výkon dohľadu nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov podľa tohto zákona sa použijú ustanovenia osobitného predpisu,¹²⁾ ak tento zákon neustanovuje inak.

(3) Na uznanie odbornej spôsobilosti podľa právnych predpisov iného členského štátu sa použijú ustanovenia osobitného predpisu,¹³⁾ ak tento zákon neustanovuje inak.

§ 21

Splnomocňovacie ustanovenia

Ministerstvo ustanoví všeobecne záväzným právny predpisom

- minimálny obsah a podrobnosti ďalšieho odborného vzdelávania,
- vzory žiadostí o zápis do zoznamu.

§ 22

Prechodné a záverečné ustanovenia

(1) Za odborne spôsobilé sa považujú aj osoby, ktoré absolvovali odbornú prípravu ukončenú skúškou v akreditovanom vzdelávacom programe najmenej v rozsahu a obsahu podľa § 3 nie viac ako päť rokov

pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, čo ministerstvu preukáže osvedčením o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu.⁴⁾ Toto ustanovenie sa nevzťahuje na osoby, ktorých absolvované ďalšie odborné vzdelávanie pokrylo iba časť požadovaného rozsahu a obsahu.

(2) Správca, ktorý spravuje bytové domy, musí splniť podmienky tohto zákona pre výkon činnosti najneskôr do 31. decembra 2017.

ČL. II

Zmeny zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

ČL. III

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. 1. 2016.

Zákon č. 177/2018 Z. z. nadobudol účinnosť 1. januára 2019.

Stavebný zákon



Objednávajú telefonicky: 041/56 52 871, 879, 0915 033300, mailom: abos@poradca.sk, www.poradca.sk

Odkazy k textu:

- § 8 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- § 2 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z.
- § 4 ods. 1 písm. a) zákona č. 568/2009 Z. z. o celoživotnom vzdelávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- § 14 ods. 9 zákona č. 568/2009 Z. z.
- Napríklad zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov a zákon č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 84/2014 Z. z.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z.
- Zákon č. 455/1991 Zb.
- § 66a písm. a) zákona č. 455/1991 Zb.
- § 68 až 69 Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov.
- Napríklad zákon č. 455/1991 Zb., zákon č. 128/2002 Z. z., zákon č. 250/2007 Z. z. a zákon č. 122/2013 Z. z.
- Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok) v znení neskorších predpisov.
- § 3 až 8 a § 10 až 16 zákona č. 136/2010 Z. z. o službách na vnútornom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 293/2007 Z. z. o uznávaní odborných kvalifikácií v znení neskorších predpisov.

o krátkodobom nájme bytu

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Úvodné ustanovenia

§ 1

(1) Tento zákon upravuje právne vzťahy súvisiace s krátkodobým nájmom bytu.

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na nájomné pomery v bytoch obstaraných podľa osobitných predpisov,¹⁾ na nájomné pomery v služobných bytoch, v bytoch osobitného určenia, v bytoch nachádzajúcich sa v domoch osobitného určenia podľa osobitného predpisu,²⁾ v družstevných bytoch, v bytoch vo vlastníctve obcí,³⁾ vyšších územných celkov⁴⁾ a vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, mesta Košice a ich mestských častí.

§ 2

Krátkodobým nájmom bytu sa na účely tohto zákona rozumie nájom založený nájomnou zmluvou, ktorá je uzavretá podľa tohto zákona, spĺňa náležitosti podľa § 3 a na základe ktorej nájom vrátane jeho predĺženia trvá najviac šesť rokov.

§ 3

Nájomná zmluva

(1) Krátkodobý nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt alebo jeho časť do užívania, a to na dobu určitú, najdlhšie na dva roky. Krátkodobý nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán za rovnakých podmienok predĺžiť najviac na ďalšie dva roky, a to dvakrát.

(2) Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.

(3) Nájomná zmluva musí obsahovať najmä

- a) údaje o zmluvných stranách,
 1. meno, priezvisko, miesto trvalého pobytu a dátum narodenia fyzickej osoby,
 2. obchodné meno, miesto trvalého pobytu, dátum narodenia, miesto podnikania a iden-

tifikačné číslo fyzickej osoby – podnikateľa,

3. obchodné meno, sídlo a identifikačné číslo právnickej osoby a meno a priezvisko osoby oprávnenej za túto konať,

- b) označenie predmetu nájmu a rozsah užívania predmetu nájmu,
- c) určenie alebo spôsob určenia výšky nájomného a výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva,
- d) opis stavu bytu, opis príslušenstva a vybavenia bytu, ako aj opis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájomnej zmluvy,
- e) určenie doby nájmu,
- f) vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa tohto zákona.

(4) Predmet nájmu alebo jeho časť je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu len s písomným súhlasom prenajímateľa a najdlhšie na dobu nájmu.

(5) Ak prenajímateľ nesplní povinnosť registrácie podľa osobitného predpisu,⁵⁾ spravuje sa nájom týmto zákonom okrem ustanovení § 7 ods. 1 a 4 a § 9 ods. 1; po márnom uplynutí lehoty na registráciu sa použijú ustanovenia § 711 ods. 1, 3 a 6 Občianskeho zákonníka a tento zákon. Prenajímateľ je povinný nájomcovi splnenie registračnej povinnosti preukázať.

§ 4

Nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva

(1) Zmluvné strany si dohodnú aj výšku platieb, rozsah, spôsob výpočtu úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva, spôsob ich platenia, ako aj prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva. Dôvodom zmeny môže byť zmena cien dodávaných služieb spojených s užívaním bytu alebo očakávaná priemerná ročná miera inflácie v nadschádzajúcom kalendárnom roku a prenajímateľ je oprávnený zmeniť výšku nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva vždy najviac