

**P
O
R
A
D
C
A**

3

**vlastníctvo bytov
a nebytových priestorov**
zákon po ostatnej novele s komentárom

2019



**ochrana spotrebiteľa
stavebné sporenie
byty**



Vydavateľ

Poradca s.r.o., IČO: 36371271
Ul. Pri Celulóžke 40
010 01 Žilina
Tel.: 041-5652 983
0904-370 556, 0915-033 300
e-mail: poradca@poradca.sk

Výhody predplatiteľov

mesačníka Poradca



20 % predplatiteľská zľava
oproti cene v kníhkupectve

Zákony

(zborníky úplných znení zákonov vždy k 1. januáru)



Písomná poradňa bezplatne
(rady z oblasti daní, účtovníctva, pracovného práva)

Telefonická poradňa

bezplatné rady odborníkov



Daňové priznania a ročné zúčtovanie príjmu
(prílohy so vzormi vyplnených tlačív)

Odvody poisťného

(prehľad vzorových výpočtov z oblasti miezd a plátov)



Daňový a plánovací kalendár

E-PORADCA

(bezplatný elektronický poradca)

- úplné znenie zákonov
- výber zo Zbierky zákonov SR
- daňové a nedaňové výdavky
- vymeriavacie základy, odvody, minimálna mzda
- dôležité termíny (dane, odvody)
- e-mailové noviny (2 x mesačne)



PORADCA

24. ročník – 2019/3

Legislatíva

- **Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** s komentárom. 8
Ing. Lukáš Fudák

Téma

- **Stavebné sporenie po novom** 197
Mgr. Mariana Matulková

Poradenstvo

PRÁVO A PODNIKATEĽ

- **Ochrana spotrebiteľa** od 1. 1. 2019 212
Ing. Tibor Trizuliak

Uverejnili sme v minulých číslach

- **Nelegálna práca a zamestnávanie** s komentárom – č. 2/2019
- **Doplnkové dôchodkové sporenie** s komentárom – č. 1/2019
- **Trestný zákon** s komentárom – č. 13-14/2018
- **Zákon o sociálnej ekonomike** s komentárom – č. 12/2018
- **Posudzovanie zhody výrobkov** s komentárom – č. 11/2018
- **Ochrana osobných údajov** s komentárom – č. 10/2018
- **Civilný sporový poriadok** s komentárom – č. 9/2018
- **Civilný mimosporový poriadok** s komentárom – č. 9/2018
- **Zákon o DPH** s komentárom – č. 8/2018
- **Zákon o dani z príjmov** s komentárom – č. 6-7/2018
- **Zákon o reklame** s komentárom – č. 5/2018
- **Živnostenský zákon** s komentárom – č. 4/2018
- **Zákon o ERP** s komentárom – č. 3/2018

Pripravujeme do 4-5/2019

- **Zákon o verejnom obstarávaní s komentárom**

Zákon upravuje zadávanie zákaziek na dodanie tovaru, zákaziek na uskutočnenie stavebných prác, zákaziek na poskytnutie služieb, súťaž návrhov, zadávanie koncesíi na stavebné práce, zadávanie koncesíi na služby a správu vo verejnom obstarávaní.

úvodom

Vážení čitatelia!

Jesenné počasie nezaháľa a príroda hrá farbami. V tomto príjemnom období však nemôžeme zabúdať na zmeny v legislatíve, ktoré sa týkajú nielen podnikateľov.

Dňa 1. 11. 2018 nadobúda účinnosť **ostatná novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. Znenie ustanovení zákona bolo neprehľadné, čo prinášalo výkladové nejasnosti. Práve preto novela spresnila viacero ustanovení a zaviedla mechanizmy, ktoré by mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov, zvýšenie kontroly orgánov spoločenstva alebo správcu domov a zároveň zavádza aj niektoré nové práva a povinnosti týchto subjektov. Komentár sme pripravili v rubrike **Legislatíva**. K tejto téme nájdete aj prípady za praxe v **mesačníku 1000 riešení 10-12/2018** a sumár najdôležitejších zmien vo **Verejnej správe 11/2018**.

Vydavateľstvo Poradca vydáva aj ďalšie mesačníky s týmito témami: **DUO 11-12 – Inventarizácia majetku a záväzkov**, **PaM 11-12 – Povinnosti podnikateľa na konci roka**, **1000 riešení 10-12 – Ukončenie roka u podnikateľa**, **Kataster nehnuteľností po novom**.

Z tematických balíčkov vyberáme **Koniec roka v účtovníctve**, **Spoločnosť s.r.o. v kocke**, **Daňová optimalizácia**. Prehľad o ponúkaných tematických balíčkoch nájdete na maily (ak nám poskytnete adresu). Balíčky sú zaujímavé nielen svojim obsahom, ale aj cenou, ktorá je o 30 – 50 % nižšia.

Výšla žiadaná publikácia **Vzory zmlúv, žalôb a podaní**, ktorá na takmer 500 stranách ponúka 400 editovateľných vzorov zmlúv aj na CD.

Ak ste si ešte stále nestihli predplatiť mesačník, urobte tak čo najskôr. Už do nasledujúcich čísiel mesačníka pripravujeme komentáre k **zákonu o dani z pridanej hodnoty** a k **zákonu o dani z príjmov**, bez ktorých sa pri svojej práci nezaobíde ani jeden podnikateľ. Zároveň dávam do pozornosti aj **elektronickú formu predplatného**. Stačí zavolať na zákaznický servis, kde Vám naše pracovníčky poskytnú potrebné informácie.

Prajem Vám príjemné čítanie.

zodpovedná redaktorka
Stanislava Kresaňová

obsah

Legislatíva

8 Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s komentárom

Ing. Lukáš Fudák

Bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníctva pristupuje po novele zákona od 1. 11. 2018 nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome k zmluve o výkone správy priamo zo zákona už samotným nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru bez nutnosti vykonania akéhokoľvek iného právneho úkonu. To platí aj v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k bytu alebo nebytovému priestoru.

Téma čísla

197 Stavebné sporenie po novom

Mgr. Mariana Matulková

Novela zákona od januára 2019 bude viesť sporiteľov k zodpovednému zadlžovaniu sa, pretože budú viac motivovaní k dlhodobému sporeniu, ktoré je podporované štátnou prémie, pričom po nasporení požadovanej sumy majú možnosť získať aj zvýhodnený stavebný úver. Tieto opatrenia majú smerovať k postupnému znižovaniu objemu medziúverov, pretože sa čiastočne znevýhodnia podmienky pre stavebných sporiteľov na čerpanie takýchto úverov.

Poradenstvo

Právo a podnikateľ

212 Ochrana spotrebiteľa od 1. 1. 2019

Ing. Tibor Trizuliak

Cieľom zákona o ochrane spotrebiteľa je prispieť k vysokej právnej istote tak spotrebiteľov, ako aj podnikateľov, a to ustanovením základných pravidiel postupu pri alternatívnom riešení sporu medzi spotrebiteľom a predávajúcim vyplývajúcim zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiacim so spotrebiteľskou zmluvou pred subjektom alternatívneho riešenia sporov.

Prehľad nových predpisov a zmien v legislatíve.

Verejná správa

Odborné vzdelávanie

Vyhláška Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky č. 251/2018 Z. z. o sústave odborov vzdelávania pre stredné školy a o vecnej pôsobnosti k odborom vzdelávania

Účinnosť:

13. 9. 2018

Vyhláška upravuje

- sústavu odborov vzdelávania pre stredné školy, ich nadväznosť, dĺžku vzdelávania v jednotlivých odboroch vzdelávania a najvyšší počet žiakov v skupine na jedného majstra odbornej výchovy, učiteľa odbornej praxe alebo hlavného inštruktora a
- vecnú pôsobnosť príslušnej právnickej osoby, ktorá pôsobí v oblasti odborného vzdelávania a prípravy, alebo príslušných zástupcov zamestnávateľov k jednotlivým študijným odborom a jednotlivým učebným odborom.

Počet žiakov na stredných školách

Vyhláška Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky č. 252/2018 Z. z., ktorou sa ustanovujú kritériá na určovanie najvyššieho počtu žiakov prvého ročníka stredných škôl

Účinnosť:

15. 9. 2018

Právna norma

- Ustanovuje kritériá na určovanie najvyššieho počtu žiakov prvého ročníka stredných škôl pre príslušný školský rok. Vstupnými kritériami pre jednotlivé študijné odbory a jednotlivé učebné odbory sú analýzy a prognózy o vývoji potrieb trhu práce, násobok predpokladaného počtu

žiakov posledného ročníka základných škôl, rámcová prognóza novoprijatých žiakov stredných škôl na príslušný školský rok, verifikovaná dodatočná potreba trhu práce. Všeobecným kritériom pre učebné odbory je koeficient, ktorý určuje, ako sa stredná škola vo všetkých súhrne posúdených čiastkových kritériách odlišuje od priemeru všetkých posudzovaných stredných škôl v príslušnom samosprávnom kraji v posudzovanom študijnom odbore alebo v posudzovanom učebnom odbore. Čiastkovými kritériami pre gymnázium a strednú športovú školu sú pomer miery zamestnanosti absolventov k miere zamestnanosti v príslušnom okrese, pomer priemernej mzdy absolventov k priemernej mzde v príslušnom okrese, podiel absolventov pokračujúcich v štúdiu na vysokej škole a ďalšie kritériá, medzi ktoré radíme vzdelávaciu kapacitu školy, naplnenosť tried, odporúčaný normatív materiálno-technického a priestorového zabezpečenia, splnenie kvalifikačných predpokladov na výkon pedagogickej činnosti a na výkon odbornej činnosti, výsledky žiakov pri ukončovaní štúdia, výsledky z celoslovenských kôl súťaží alebo predmetových olympiád a výsledky medzinárodných kôl súťaží alebo predmetových olympiád, výsledky monitorovania a hodnotenia kvality výchovy a vzdelávania vykonaných Štátnou školskou inšpekciou, výchova a vzdelávanie na národnostne zmiešanom území, odborné vzdelávanie a príprava žiakov so špeciálnymi výchovno-vzdelávacími potrebami, zabezpečenie dostupnosti odborného vzdelávania a prípravy na území samosprávneho kraja, ako aj odbor vzdelávania poskytovaný len v jednej strednej odbornej škole na celom území Slovenskej republiky.

Kvalita vysokoškolského vzdelávania

Zákon č. 269/2018 Z. z. o zabezpečovaní kvality vysokoškolského vzdelávania a o zmene a doplnení zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Účinnosť:

1. 11. 2018

Právny predpis

- Upravuje vnútorný systém zabezpečovania kvality vysokoškolského vzdelávania a jeho overovanie, zriadenie a postavenie Slovenskej akreditačnej agentúry pre vysoké školstvo a jej konanie, udeľovanie akreditácie študijného programu a udeľovanie akreditácie habilitačného konania a konania na vymenúvanie profesorov. Zároveň vypúšťa zo svojho znenia ustanovenie zákona o verejnom obstarávaní, na základe ktorého osobitným právom alebo výlučným právom sa rozumelo právo vyplývajúce zo zákona, rozhodnutia súdu alebo z rozhodnutia správneho orgánu, ktorého výsledkom bolo obmedzenie výkonu v právnom predpise uvedených činností na jednu osobu alebo viac osôb a ktoré podstatným spôsobom ovplyvňuje možnosť vykonávať tieto činnosti inými osobami. Osobitným právom alebo výlučným právom nie je právo udelené transparentným postupom založeným na objektívnych kritériách. Rovnako vypúšťa aj ustanovenie, v zmysle ktorého činnosťou v odvetví vôd na účely spomínaného zákona je verejných vodovodov určených na poskytovanie služieb verejnosti v súvislosti s výrobou, dodávkou, dopravou a distribúciou pitnej vody, ako aj zásobovanie verejných vodovodov pitnou vodou.

Zákon o vysokých školách

Zákon č. 270/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony

Účinnosť:

1. 11. 2018

Právna norma

- Mení a dopĺňa niektoré ustanovenia doposiaľ platného zákona v častiach týkajúcich sa poslanca, úloh a postavenia vysokých škôl, zriadenia a zrušenia verejnej vysokej školy, akademického senátu verejnej vysokej školy, pôsobnosti akademického senátu verejnej vysokej školy, rektora, pôsobnosti vedeckej rady verejnej vysokej školy, vnútorných predpisov verejnej vysokej školy, rozpočtu verejnej vysokej školy, finančných fondov verejnej vysokej školy, fakulty, pôsobnosti akademického senátu fakulty, pôsobnosti vedeckej rady fakulty, vnútorných predpisov fakulty, verejných vysokých škôl, bohosloveckých fakúlt verejných vysokých škôl a konfesijných verejných vysokých škôl, pôsobnosti správnej rady verejnej vysokej školy, vojenských vysokých škôl, policajných vysokých škôl, zdravotníckych vysokých škôl, súkromných vysokých škôl, ďalších povinností súkromnej vysokej školy, povinnosti zahraničných vysokých škôl pôsobiach v Slovenskej republike, študijného programu a študijného plánu, bakalárskeho študijného programu, interdisciplinárneho štúdia, magisterského študijného programu, inžinierskeho študijného programu a doktorského študijného programu, učiteľského kombinačného študijného programu a prekladateľského kombinačného študijného programu, doktorandského študijného programu, registra študijných odborov a registra študijných programov, ďalších podmienok prijatia na štúdium, prijímacieho konania, dokladov o absolvovaní štúdia, práv študenta, registra študentov, centrálnneho registra študentov, zamestnancov vysokých škôl, vysokoškolských učiteľov, vedecko-pedagogických titulov a umelecko-pedagogických titulov „docent“ a „profesor“, obsadzovania miest vysokoškolských učiteľov, ochrany osobných údajov zamestnancov, registra zamestnancov vysokých škôl, periodického hodnotenia výskumnej, vývojovej, umeleckej a ďalšej tvorivej činnosti vysokej školy, financovania verejných vysokých škôl, financovania súkromných vysokých škôl, školného a poplatkov spojených so štúdiom

diom na verejnej vysokej škole, sociálnych štipendií z prostriedkov štátneho rozpočtu, podpory športových činností a kultúrnych činností, pôsobnosti vlády a ministerstva, registra vysokých škôl, pôsobnosti vlády a ministerstva vo vzťahu k súkromným vysokým školám, poskytovania dotácií zo štátneho rozpočtu na iné činnosti súvisiace s vysokým školstvom, výzvy na podávanie žiadostí o poskytnutie dotácie zo štátneho rozpočtu na iné činnosti súvisiace s vysokým školstvom, postupu pri poskytovaní dotácie zo štátneho rozpočtu na iné činnosti súvisiace s vysokým školstvom, ako aj centrálného registra evidencie publikačnej činnosti a evidencie umeleckej činnosti.

Nehnutelnosti

Údaje o nehnuteľnostiach

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Účinnosť:

1. 10. 2018

Právny predpis

- Prináša zmeny doposiaľ platnej vyhlášky, najmä v oblasti údajov o nehnuteľnostiach (pozemkoch, stavbách, rozostavaných stavbách, bytoch a nebytových priestoroch, či rozostavaných bytoch a nebytových priestoroch), keď k doposiaľ uvedeným bola pridaná i cena, rozhodnutia o tom, či ide o predmet evidovania v katastri nehnuteľností, oznámenia o návrhu na vklad do katastra nehnuteľností, ktorý sa podáva v elektronickej podobe prostredníctvom elektronickeho formulára, obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním, spravovania a aktualizácie katastrálneho operátu, vyhotovovania geometrického

plánu, opravy chýb v katastrálnom operáte, poskytovania údajov katastra, súpisu nehnuteľností a sledovania zmien v katastri nehnuteľností. Zároveň vypúšťa zo svojho znenia ustanovenia riešiace problematiku postupu pri zápise práv k nehnuteľnostiam a obnovy katastrálneho operátu novým mapovaním.

Práca a mzdy

Kolektívne vyjednávanie

Zákon č. 268/2018 Z. z., ktorým sa mení zákon č. 2/1991 Zb. o kolektívnom vyjednávaní v znení neskorších predpisov

Účinnosť:

15. 10. 2018

Zákon

- Priniesol jednu podstatnú zmenu – na základe nej sa ruší podmienka, v zmysle nej sa kolektívna zmluva vyššieho stupňa uzavretá medzi príslušným vyšším odborovým orgánom alebo príslušnými vyššími odborovými orgánmi a zamestnávateľom, ktorým je štát, ako aj kolektívna zmluva vyššieho stupňa uzavretá pre zamestnávateľov, ktorí pri odmeňovaní postupujú podľa § 1 ods. 1 zákona č. 553/2003 Z. z. o odmeňovaní niektorých zamestnancov pri výkone práce vo verejnom záujme a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení medzi príslušným vyšším odborovým orgánom alebo príslušnými vyššími odborovými orgánmi, vládou poverenými zástupcami a reprezentatívnymi zástupcami zamestnávateľov uzatvárala na jeden kalendárny rok.

Právo

Patenty

Vyhláška Úradu priemyselného vlastníctva Slovenskej republiky č. 278/2018 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu priemyselného vlastníctva Slovenskej republiky č. 223/2002 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 435/2001 Z. z. o patentoch, dodatkových ochranných osvedčeniach a o zmene a doplnení niektorých zákonov (patentový zákon)

Účinnosť:

1. 1. 2019

Vyhláška

- Priniesla rad zásadných zmien do pôvodne platného právneho predpisu, najmä v oblasti patentovej prihlášky vrátane medzinárodnej a európskej prihlášky, ale aj prihlášky vyhotovenej elektronickými prostriedkami, žiadosti o udelenie patentu, patentových nárokov, výkresov, anotácií, spôsobu a náležitostí uplatnenia a preukázania práva prednosti, podmienok opätovného uloženia biologického materiálu v uznávanej ukladacej inštitúcii a podmienok sprístupnenia uloženého biologického materiálu verejnosti, spôsobu a náležitostí ponuky licencie a jej prijatia, režimu konania vo veciach utajených prihlášok, patentov a osvedčení, návrhu na zrušenie patentu a náležitostí žiadosti o prepis, žiadosti o určenie, žiadosti o pokračovanie v konaní a žiadosti o uvedenie do predošlého stavu, spôsobu podania a náležitostí žiadosti o prevedenie autorského osvedčenia na patent, žiadosti o vykonanie rešerše medzinárodného typu a údajov zapisovaných do registra a zverejňovaných vo vestníku.

Bývanie

Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov

Zákon č. 283/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/2003 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Účinnosť:

1. 11. 2018

Právny predpis

- Mení a dopĺňa niektoré ustanovenia doposiaľ platného zákona v oblasti zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome, správy domu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, spoločenstva, správcu, práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, prevodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome, vlastníctva spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva, práva výlučného užívania garážového stojiska a práva výlučného užívania skladového priestoru.

odborné mesačníky vydavateľstva PORADCA

PAM 11-12/2018

- Koniec roka v mzdovej účtárni
- Nedoplatok a preplatok z RZZP
- Povinnosti podnikateľov na konci roka



1000 riešení 10-12/2018

- Cestovné náhrady po novom
- Daňový poriadok – správa dani
- Kataster nehnuteľností



DUO 11-12/2018

- Inventarizácia majetku a záväzkov
- Úrazové poistenie a pracovný pomer
- Delenie príjmov FO

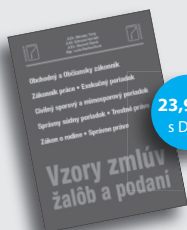


VS 11-12/2018

- Zákon o športe
- Správca bytového domu – novela zákona

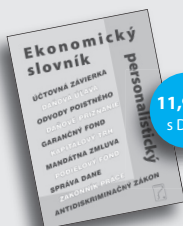


odborné tematické publikácie vydavateľstva PORADCA



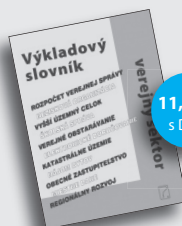
23,90 €
s DPH

Vzory zmlúv, žalôb a podaní



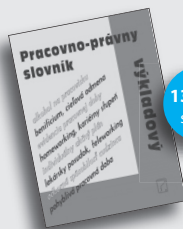
11,90 €
s DPH

Ekonomický a personalistický slovník



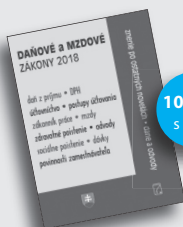
11,90 €
s DPH

Výkladový slovník pre verejný sektor



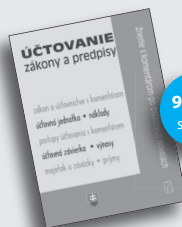
13,50 €
s DPH

Pracovno-právny slovník



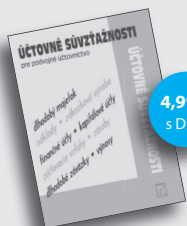
10,30 €
s DPH

Daňové a mzdové zákony – daň z príjmov – DP, ZP



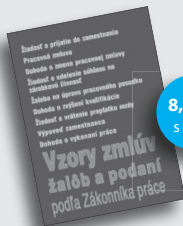
9,50 €
s DPH

Účtovanie zákony a predpisy – zákon o účtovníctve



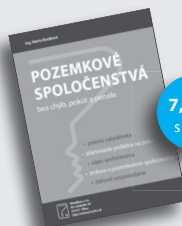
4,99 €
s DPH

Účtovné súvzťažnosti pre VS



8,60 €
s DPH

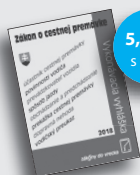
Vzory zmlúv podľa ZP



7,50 €
s DPH

Pozemkové spoločenstvá

Edícia Zákšny do vrecka



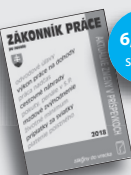
5,20 €
s DPH

Zákon o cestnej premávke
Vyhlasčka k cestnej premávke



6,90 €
s DPH

Školský zákon
Zákon o psychotropných látkach
Ochrana nefajčiarov



6,20 €
s DPH

Zákonník práce po novele
Zákon o nelegálnej práci



7,50 €
s DPH

Trestný zákon
Trestný poriadok



6,50 €
s DPH

Strelné zbrane a strelivo
Súkromná bezpečnosť

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

s komentárom

Ing. Lukáš Fudák

Najdôležitejšie zmeny v zákone

- zjednodušenie a sprehľadnenie rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- balkóny ako spoločná časť domu
- zvýšená informovanosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach týkajúcich sa správy domu
- zvýšenie kontroly orgánov spoločenstva alebo správcu domov
- nové práva a povinnosti orgánov spoločenstva alebo správcu domov
- vlastník zmluvu o spoločenstve nemôže vypovedať
- zmluva o spoločenstve sa bude uzatvárať v písomnej forme na neurčitú dobu
- zmluva sa schvaľuje rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu a iná osoba poverená vlastníckmi bytov a nebytových priestorov
- predseda spoločenstva je povinný schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do tridsať dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome
- schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome bude zvolaná podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- plán opráv na nasledujúci rok je potrebné predložiť do 30. novembra bežného roka, pričom má zohľadniť najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- návrh výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na kalendárny rok predložiť do 30. novembra bežného roka.

Úvod

Bývanie je najdôležitejšou podmienkou ľudstva. Dnešný byt popri doterajších úlohách, ktoré má, neustále stále nadobúda viac nových funkcií, čo sa samozrejme odráža aj v zákonnej úprave. No aj naďalej platí, že byt je pre všetkých ľudí aj naďalej najprístupnejší prostriedok na uspokojenie potreby bývania na celý život. V tomto modernom svete je kúpa bytu ako dlhodobá investícia financií v budúcnosti v snahe získať čo najviac v prípadnom predaji. Zároveň sa taktiež objavila nevyhnutnosť existencie bytu – inštitútu nájmu bytu, najmä z dôvodu veľkej migrácie obyvateľstva. Z týchto uvedených dôvodov pramení ďalšia čo najpotrebnejšia potreba právnej úpravy bytu, jeho vlastníctva, nájmu, podnájmu a predaja. Právo užívať byt môže vychádzať z troch hlavných právnych titulov, a to z nájmu bytu, podnájmu bytu a vlastníctva bytu. Oblasť bývania a bytová politika patrí stále k najsledovanejším oblastiam spoločenského života. Týka sa každého z nás. Na Slovensku sa v minulosti otázka bytov a bývania riešila prostredníctvom nájomného bývania na základe právnej úpravy obsiahnutej v Občianskom zákonníku.

Nájom bytu je upravený v Občianskom zákonníku konkrétne v § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka, zároveň konkrétne je osobitné ustanovenie o nájme bytu v ustanovení § 685 a nasl. toho istého zákona. Tieto ustanovenia hovoria, že nájomnou zmluvou prenajímateľ, ktorý je aj vlastníkom bytu, prenecháva za odplatu – nájomné nájomcovi, ktorý je v tomto prípade užívateľom bytu byt, aby ho užíval. Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorá môže byť buď na dobu buď určitú, alebo bez ohraničenej doby užívania. Nájomná zmluva vo väčšine prípadov obsahuje opis príslušenstva a stavu bytu. Uvedená zmluva musí obsahovať označenie bytu

a rozsah jeho užívania, výšku nájomného, výšku úhrady za plnenia spojené s týmto bytom.

Nájomca bytu – vlastníka bytu môže prenajať byt, prípadne jeho časť prenechať inej osobe, ktorá je podnájomníkom do podnájmu na dobu určenú v zmluve o podnájme alebo bez časového určenia, podmienkou je však písomný súhlas vlastníka bytu. V zmluve sú zároveň upravené podmienky skončenia podnájmu, možnosť výpovede zo strany nájomcu. Ak v zmluve o podnájme nebolo dohodnuté inak, platí, že podnájom je možné vypovedať aj bez uvedenia dôvodu, a to v trojmesačnej výpovednej lehote. Dôležité zostáva, že po ukončení podnájmu nemá podnájomník voči nájomcovi právo na náhradný podnájom.

Práva a povinnosti z vlastníctva k bytom upravuje najmä zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý hovorí, že byt môže byť vo vlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby, v podielovom spoluvlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby, alebo v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov.

S vlastníctvom bytu v bytovom dome je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu nerozlučne, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku, ktoré tento konkrétny predpis upravuje. Spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu domáhať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka. V skutočnosti vlastníctvo znamená, že je najsilnejšie právo k určitej veci, čiže k bytu a v tomto prípade zakotvuje oprávnenie vlastníka tento byt užívať a nakladať s ním podľa svojej slobodnej vôle.

Podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má vlastníka bytu právo pre-

viest' svoje vlastníctvo za splnených podmienok na inú osobu. S prevodom vlastníctva súvisia ustanovenia Občianskeho zákonníka o kúpnej zmluve a zároveň osobitné ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Táto zmluva musí spĺňať všetky zákonom predpísané náležitosti, čo je podmienkou aby bola táto zmluva bez právnych chýb.

Po prijatí zákona č. 182/1993 Z. z. sa situácia výrazne zmenila a nová právna úprava otvorila možnosť získania bytov v bytových domoch do vlastníctva, pričom prednostné právo na nadobudnutie bytov do vlastníctva mali nájomcovia bytov. Vlastníci bytov tak dostali zákonné možnosti a rozšírené dispozičné práva užívateľov bytov, pretože ako vlastníci bytov majú viac možností nakladať so svojimi bytmi na základe svojho vlastného rozhodnutia, ale na strane druhej získaným bytom sa štát zbavil aj povinnosti za udržiavanie bytového fondu, hlavne pri bytoch vo veľmi zanedbanom stave.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prešiel od jeho prvej účinnosti niekoľkými novelami zákona, bolo ich do tohto obdobia 18. Vlastníci bytov majú zo zákona povinnosť tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv. Často krát však nevedia, čo konkrétne z neho môžu a v akom rozsahu majú financovať, či všetky spoločné časti, zariadenia ale i súčasť domu. Veľa otáznikov visí nad tým, prečo by mali všetci vlastníci platiť za opravu balkónov, aj keď ich v rámci svojho bytu nemajú, alebo opravu strechy, ktorá zateká, keď tresne pod ňou nebývajú. Treba si však v tomto prípade uvedomiť jeden podstatný princíp zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, že vlastníku bytu je aj zároveň podielovým spoluvlastníkom všetkých spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku, čo znamená, že byt

končí až vstupom prípadne vstupnou bránkou do domu, nielen do bytu. Tento kúsok – byt definuje spoluvlastnícky podiel, ktorý je uvedený v liste vlastníctva. Z uvedeného vyplýva aj povinnosť sa finančne podieľať na údržbe, na opravách všetkých spoločných častí domu, zariadení domu, príslušenstva domu a príslušného pozemku.

Ľudia pomerne dobre poznajú ich bežné práva a povinnosti, ktoré sú spojené s vlastníctvom bytu. Problémy môžu nastať pri riešení spoločných záležitostí všetkých vlastníkov a spoluvlastníkov, na riešenie ktorých je potrebná súčinnosť všetkých vlastníkov bytov v dome, prípadne aspoň príslušná väčšina. Veľa krát vlastníci bytov nevedia, v ktorých konkrétnych prípadoch a aký počet hlasov sa vyžaduje na to, aby rozhodnutia boli aj právoplatné. Veľa krát dochádza aj k nezrovnalostiam v lehotách na podanie návrhov na súd, ak chcú napadnúť rozhodnutia ostatných vlastníkov. Podávajú návrhy na súd až po určenom termíne, ktorý vyplýva zo zákona a súd sa nimi v tomto prípade už nemôže zaoberať. Ak sa navrhovateľ – vlastník bytu na schôdzi zúčastnil, je táto lehota na podanie návrhu na súd iba 15 dní od oznámenia výsledku schôdze, ak sa navrhovateľ nezúčastnil a o výsledku hlasovania sa nemohol dozvedieť, potom je uvedená lehota trojmesačná.

Často sa však môžeme stretnúť aj problémami pri písomnom hlasovaní, keď nie je odpoveď vlastníkov vyznačená správnym spôsobom, z čoho vyplýva, že tento hlas je neplatný.

Neznalosť práv a povinností vlastníkov bytov dáva priestor tým, ktorí toto vedieť využiť prípadne zneužiť vo svoj prospech. Treba sa vždy poradiť pred tým, ako sa čokoľvek v dome plánuje a treba podpísať zmluvu, to je jeden z najdôležitejších krokov. Príkladom môže byť

napríklad: dom, ktorý uzatvoril zmluvu o dielo na maľovanie spoločných priestorov. Firma začala s prácami, pracovali však neprofesionálne. A tak od zmluvy odstúpili. Lenže podpísali zmluvu o dielo, v ktorej bola stanovená pokuta za odstúpenie od zmluvy. Nepomohlo im odvolávanie sa na nekvalitu služieb. Keďže to nebolo predmetom zmluvy, museli zaplatiť pokutu. Až neskôr sa dozvedeli, že takýmto spôsobom dodávateľ získal odškodné od viacerých. Takže napríklad v zmluve musia byť uvedené a vyšpecifikované aj dôvody odstúpenia.

Vlastnícke bývanie prinieslo plynúcou dobou aj väčšie množstvo a možností uplatňovania vlastných predstáv a požiadaviek pri výbere bytu. Pri nájomnom bývaní bol nájomca v pozícii prijímateľa prideleného bytu za podmienok, ktoré mu v nájomnej zmluve stanovil prenajímateľ.

Pre ľudí, ktorí majú väčšie finančné prostriedky, patrí k najvhodnejším spôsobom získania bytu, že nadobudne byt zákonným spôsobom v bytovom dome. Dôležité je, či si zakúpi byt v staršom bytovom dome, alebo v jeho rozhodnutí vyhrá novostavba bytového domu a kúpi si úplne nový byt.

Z tejto skutočnosti vyplývajú pre budúceho vlastníka bytu ako aj osoby, ktoré budú byt využívať nové práva ale aj povinnosti, ktoré upravuje taktiež zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákon č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Uvedený zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Aby pri nadobúdaní bytu a nebytového priestoru v bytovom dome nedochádzalo k via-

cerým vážnym alebo menej vážnym problémom, je potrebné pri rozhodovaní o vklade vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností príslušnou správou katastra vedieť základné informácie nielen o právnych úkonoch, ktoré sú potrebné na platné nadobudnutie vlastníctva, ale zároveň mať aj základné poznatky o právach a povinnostiach, ktoré sú s týmto vlastníctvom nerozlučne späté.

Zákonná úprava, ktorá sa vzťahuje na vlastníctvo bytov a nebytových priestorov a s tým súvisiace práva a povinnosti, upravujú Ústava Slovenskej republiky, Občiansky zákonník a zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, o ktorom sme už písali.

Ústava Slovenskej republiky v Druhej hlave, ktorá má názov Základné práva a slobody, v Druhom oddieli Základné ľudské práva a slobody v článku 20 obsahuje základné ustanovenia chrániace vlastnícke právo a ukládajúce povinnosti vlastníkovi. Vlastnícke právo všetkých vlastníkov má rovnaký zákonný obsah a ochranu. Naopak majetok nadobudnutý v rozpore s právnym poriadkom ochranu nepoužíva. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie, prírodu, kultúrne pamiatky a životné prostredie. Vyvlastnenie alebo nútené obmedzovanie vlastníckeho práva je možné iba v nevyhnutnej miere a vo verejnom záujme, a to na základe zákona a za primeranú náhradu.

Občiansky zákonník (zákon č. 40/1964 Zb.) a jeho ustanovenia sa použijú v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Uvedený zákon vymedzuje práva a povinnosti vlastníka. Ustanovenie § 123 hovorí: „Vlastník je v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním.“ Toto zákonné ustanovenie sa uplatňuje v celom rade práv a povinností vlast-

nika bytu a nebytového priestoru, ktoré sú upravené v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Právo s vlastníctvom nakladať podľa ustanovenia § 123 Občianskeho zákonníka sa realizuje v ustanovení § 20 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo previesť svoje vlastníctvo na inú osobu. K právu nakladať s vecou patrí aj právo zriadiť záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome aj v prospech tretej osoby. Ide o veľmi častý prípad zriadenia záložného práva k bytu alebo nebytovému priestoru v prospech spoločnosti poskytujúcej úver.

Vlastnícke právo k bytu a nebytovému priestoru v bytovom dome poskytuje vlastníkovi možnosti disponovať s jeho bytom na základe jeho vlastnej vôle. S vlastníctvom bytu nadobúda vlastník určité práva, ale zároveň preberá na seba aj množstvo povinností.

Oblasť bývania a bytová politika je stále

aktuálna a popri iných oblastiach zdravotníctva, školstva, vzdelávania a dôchodkového zabezpečenia stále patrí k tým najsledovanejším oblastiam spoločenského života, pretože problém bývania sa týka všetkých obyvateľov.

V tých prípadoch, že sa osoba, či už fyzická alebo právnická rozhodne nadobudnúť vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, musí vedieť, že to môže uskutočniť viacerými spôsobmi, ktoré sú upravené v osobitnom zákone, ktorým je už spomínaný zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Okrem uvedeného zákona sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov vzťahujú aj ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj ustanovenia osobitných predpisov, ako napr. zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení a zákon č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v platnom znení.



SPRÁVA BYTOVÝCH DOMOV

- **správca bytového domu – zákon po novele**
- **odborná spôsobilosť správcu bytového domu**
- **zápis správcu do zoznamu správcov**
- **vylúčenie z výkonu dohľadu**
- **bytový fond a orgány spoločenstva**
- **majetok vlastníkov bytov**

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

Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru je možné podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nadobudnúť týmito spôsobmi:

Prvý spôsob je na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Túto zmluvu uzatvára nadobúdateľ vlastníctva s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu alebo s vlastníkom bytu, prípadne nebytového priestoru.

Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru musí okrem všeobecných náležitostí obsiahnutých v § 34 a nasl. a § 43 a nasl., ako aj v § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení obsahovať ešte osobitné náležitosti ustanovené v § 5 ods. 1 písm. a) až h) zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení.

Prílohou uvedenej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru je vyhlásenie správcu, alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky údržby a opráv.

Okrem zmluvných náležitostí si zmluvné strany môžu dohodnúť aj ďalšie podmienky, ktoré presnejšie a podrobnejšie upravujú ich práva a povinnosti. Môže to byť napríklad spôsob a čas splatenia ceny za byt alebo nebytový priestor, termín odovzdania bytu nadobúdateľovi, sankcie za nedodržanie dohodnutých zmluvných povinností, možnosti a dôvody odstúpenia od zmluvy a ďalšie.

Vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome, ako aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku za-

stavanom domom a na príslušenstve pozemku, sa nadobúda až vkladom do katastra nehnuteľností. Tento vklad upravuje zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov nazývaný aj katastrálny zákon. Katastrálny zákon upravuje katastrálne konanie a povoľovanie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Podrobná vykonávacía právna úprava je obsiahnutá v ustanoveniach vyhlášky Slovenského úradu geodézie, kartografie a katastra č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva katastrálny zákon. Uzatvorením zmluvy o prevode vlastníctva bytu, ktorou sa predávajúci zaväzuje na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktorú vlastní, a nadobúdateľ (kupujúci) sa zaväzuje zaplatiť predávajúcemu dohodnutú kúpnu cenu, ešte nedochádza k nadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu nadobúdateľom – kupujúcim. K nadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu novým vlastníkom na základe zmluvy dochádza až právoplatným rozhodnutím príslušnej správy katastra, tzv. vkladom do katastra nehnuteľností.

Druhým spôsobom je zmluva o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu. Je to písomná zmluva o vymedzení vzájomných práv a povinností stavebníkov pri výstavbe domu, ktorá obsahuje popri všeobecných náležitostiach aj ďalšie náležitosti uvedené v § 22 ods. 1 písm. a) až f) už spomínaného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pričom tieto ustanovenia neobsahujú taxatívny výpočet.

Ďalší spôsob nadobudnutia vlastníctva bytu je dedenie podľa ustanovení § 460 a nasl. Občianskeho zákonníka v platnom znení. Týmto spôsobom je možné nadobudnúť byt alebo nebytový priestor v bytovom dome do vlastníctva iba v tom prípade, ak poručník bol vlastníkom

bytu alebo nebytového priestoru. Dedičstvo sa nadobúda smrťou poručiteľa. Osvedčenie o dedičstve a uznesenie o dedičstve sú podkladom pre zápis vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Vlastníctvo bytu nie je možné nadobudnúť dedením, ak poručiteľ bol len nájomcom družstevného bytu alebo nájomcom bytu vo vlastníctve štátu, obce, obchodnej spoločnosti a podobne.

Posledným spôsobom je rozhodnutie štátneho orgánu napríklad na základe rozhodnutia súdu, a to dňom určeným v tomto rozhodnutí. V prípade, že v rozhodnutí nie je konkrétny deň určený, tak dňom nadobudnutia právoplatnosti uvedeného rozhodnutia.

Vlastnícke právo sa môže nadobudnúť aj ďalšími možnými spôsobmi, ktoré sú upravené v Občianskom zákonníku, a to na základe darovacej zmluvy, zámennej zmluvy, dohody o vypořádání bezpodielového spoluvlastníctva na čas po rozvode manželstva.

Pri všetkých týchto spôsoboch nadobudnutia vlastníckeho práva sa s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v bytovom dome nadobúda zároveň aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve a aj spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je bytový dom postavený a v niektorých prípadoch aj spoluvlastnícky podiel na príslušenstve pozemku.

Je dôležité nezabúdať aj na skutočnosť, že na zmluvné nadobudnutie vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom v bytovom dome podľa v tomto období právnom stave sa vyžaduje aj splnenie dvoch predpokladov. Jedným predpokladom je uzavretie zmluvy v písomnej forme, ktorá musí obsahovať podľa zákona všetky náležitosti a zároveň na tejto listine musia byť aj prejavy účastníkov zmluvy. Platná

zmluva o prevode vlastníctva bytu či nebytového priestoru však sama o sebe ešte nemá za následok nadobudnutie alebo prevod vlastníckeho práva. Dôležitá je aj následná ďalšia právna skutočnosť, ktorou je vklad do katastra nehnuteľností. Týmto vkladom do katastra nehnuteľností sa nadobúda vlastníctvo bytu a nebytového priestoru a zmluva sa týmto krokom stáva účinnou.

S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome nadobúda vlastník určité práva, okrem dispozičných práv k bytu, aj preberá na seba množstvo povinností.

Vlastník má právo svoj byt užívať a s ním užívať aj všetky spoločné časti domu, spoločné zariadenia, príslušenstvo a pozemok, na ktorom je dom postavený, ako aj príľahlý pozemok. Vlastník má právo prenechať byt do užívania inej osobe, resp. osobám. Kto byt prenajme, je povinný do 30 dní po uplynutí mesiaca, v ktorom tak urobil, požiadať miestne príslušného správcu dane o registráciu a príjem zdaní v súlade s daňovými predpismi. Má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, či právo a zároveň aj povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o spoločných častiach a zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku. Ako záväzné musí rešpektovať rozhodnutia väčšiny vlastníkov v dome. Ak je vlastník prehlásovaný, má právo obrátiť sa s príslušnou otázkou v lehote 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu na hlasovaní nemohol zúčastniť, lebo sa o ňom riadne nedozvedel, má právo obrátiť sa na súd do troch mesiacov, inak jeho právo zaniká. Vlastník bytu je povinný riadne a včas uhrádzať poplatky

spojené s jeho užívaním, prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv. Musí udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie (najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy). Musí konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách či prenajatí bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluúčastíckych práv. Má povinnosť odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu, alebo príslušenstve, či už sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú. Je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo zariadení domu prístupných z jeho bytu, montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Inak zodpovedá za škody. Jedným zo základných práv vlastníka je právo nakladať s bytom alebo nebytovým priestorom podľa svojho vlastného uváženia a rozhodnutia. Toto právo však nie je neobmedzené. Na jednej strane si vlastník bytu môže robiť s bytom „čo chce“, ale iba do tej miery, pokiaľ uplatňovaním a výkonom svojho vlastníckeho práva nezasahuje do práv ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Vlastník bytu je oprávnený previesť svoj byt a práva s tým spojené na inú fyzickú alebo právnickú osobu, pričom nepotrebuje na tento prevod žiaden súhlas ani povolenie. Uvedené platí v tom prípade, že vlastník má svoj byt vo výlučnom vlastníctve a na byte neviazu žiadne dlhy, vecné bremená ani iné právne obmedzenia zriadené v prospech tretích osôb (napríklad

záložné právo v prospech veriteľa, ktorému majiteľ bytu dlhuje finančné prostriedky). S takýmto bytom môže vlastník voľne nakladať. To znamená, že ho môže predať, darovať, zameniť za iný byt, prípadne za inú nehnuteľnosť, zriadiť o ňom pre prípad svojej smrti závet. Môže byť na dobu určitú alebo na neurčitý čas prenajať inej fyzickej alebo právnickej osobe, prípadne dať iba určitú časť bytu do podnájmu inej osobe. Vlastník môže svoj byt použiť na zabezpečenie peňažnej pohľadávky (zabezpečenie pôžičky alebo úveru) a zriadiť na byt záložné právo v prospech veriteľa (napr. banky). Byt je možné zaťažiť vecným bremenom a zriadiť napríklad v prospech rodiča alebo pre inú blízku osobu, ktorá byt vlastníkov darovala, právo doživotného užívania bytu. Byť vlastníkom bytu v dome znamená mať aj spoluvlastnícky vzťah ku spoločnému majetku. Vlastník má nielen povinnosti k bytu, ktorý mu patrí, ale aj k spoločnému majetku. Medzi základné povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru teda patrí povinnosť riadne a včas platiť poplatky za plnenia spojené s užívaním bytov, ako aj zmluvne dohodnutý mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv a v prípade správy domu prostredníctvom správcu aj zmluvne dohodnutý poplatok za túto správu.

Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v bytových domoch je špecifické v tom, že vlastník bytu si niektoré plnenia spojené s vlastníctvom bytu nemôže zabezpečovať sám ako jednotliviec. Ide najmä o osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, dodávku tepla a teplej vody, dodávke vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd. Okrem toho je potrebné v bytovom dome zabezpečovať aj ďalšie činnosti, ako je napr. prevádzka, údržba, opravy a udržiavanie spoločných častí a spoloč-

ných zariadení domu, príslušenstva, vedeniu účtu domu v banke, vymáhanie škody a nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, ako aj iné činnosti bezprostredne súvisiace s užívaním domu ako celku. Na riadenie uvedených spoločných záležitostí všetkých vlastníkov v bytovom dome sa zriaďuje zo zákona správa bytového domu. Správa bytového domu sa uskutočňuje dvojakým spôsobom:

- a) **zriadením spoločenstva vlastníkov bytov,**
- b) **uzatvorením zmluvy o výkone správy so správcom.**

Na správu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. V prípade, že vlastníci nadobúda byť v bytovom dome, kde už vlastníci majú zvolenú formu správy, nový vlastník je povinný prísť k tejto forme správy, ktorú si zvolila väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať hlasovaním ako spoluvlastník spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku o postupoch spojených so správou spoločného majetku, s jeho prevádzkou, údržbou a opravami, prípadne modernizáciou bytového domu. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje spravidla nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov. To však neplatí v prípadoch, keď ide o rozhodovanie o veľmi závažných otázkach uvedených v § 14 ods. 3 a 4 zákona o vlastníctve bytov

a nebytových priestorov. Ak ide o rozhodovanie o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov a nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy na schôdzi vlastníkov, a to dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Hlasovanie o týchto otázkach nemôže byť písomné. Za účelom kontroly hospodárenia má vlastník taktiež právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri uplatňovaní práv vlastníkov v bytovom dome sa vychádza zo zásady rovného postavenia všetkých vlastníkov, a to bez ohľadu na to, či je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome fyzická osoba, právnická osoba, bytové družstvo alebo obec. Vlastníctvo bytu a nebytového priestoru v bytovom dome sa vyznačuje tým, že vlastník bytu je povinný pri užívaní svojho bytu brať ohľad na ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome. Každý z nich má totiž tiež právo na nerušené užívanie vlastníctva svojho bytu. Ak niektorý vlastník napríklad prenajme svoj byt, nezabíja sa svojej povinnosti spojenej s vlastníctvom bytu a musí sa sám postarať o to, aby nájomca svojim správaním nerušil ostatných vlastníkov a aby nepoškodzoval cudzí ani spoločný majetok. V prípade, že nájomca spôsobí škodu v bytovom dome, zodpovedá za ňu a má povinnosť ju aj nahradiť vlastník bytu, ktorý uzavrel nájomnú zmluvu s nezodpovedným nájomcom.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá vlastníkom povinnosť udržiavať byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie. Preto musí vlastník riadne a včas zabezpečovať údržbu a opravy v byte, ako je oprava rozvodov v byte, kanalizačných odpadov, oprava tečúcich radiátorov, nahlaso-

vať správcovi nefunkčnosť vodomero. Opravy v byte vlastníka sa však nehradia z fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastník bytu je oprávnený objednať si opravy a údržbu u správcu, ale náklady s tým spojené si hradí každý vlastník sám.

V prípade, že sa vlastník rozhodne rekonštruovať byt, je povinný dbať na to, aby nedošlo ku škode na majetku iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo na spoločnom majetku. Ak by vznikla škoda, vlastník je povinný túto škodu nahradiť.

Pri uplatňovaní vlastníckeho práva k bytu v bytovom dome je aktuálna aj otázka, či vlastník bytu musí sprístupniť cudzím osobám vstup do svojho bytu. Zákon ukladá vlastníkovi povinnosť sprístupniť byt alebo nebytový priestor, resp. umožniť na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu. Musí to urobiť len na nevyhnutný čas a iba v nevyhnutnej miere v odôvodnených prípadoch, ako je napríklad montáž a údržba zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt.

Vlastník bytu 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. V prípade, ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú určené jednak priamo v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, okrem toho sú obsiahnuté aj v ustanoveniach Občianskeho zákonníka v platnom znení, ako aj v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom pláno-

vaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom znení ako aj v iných súvisiacich predpisoch. Tieto povinnosti sú vyšpecifikované aj v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy. Povinnosti vlastníkov môžu vyplývať aj z rozhodnutí prijatých na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak boli prijaté kvalifikovanou väčšinou hlasov vyplývajúcou zo zákona o vlastníctve bytov. Svojich povinností sa nemôže vlastník bytu a nebytového priestoru zbaviť. Dodržiavanie povinností prispieva k nerušenému a pokojnému spolu-
nažívaniu vlastníkov v bytovom dome, čo by malo byť v záujme všetkých vlastníkov, aby žili v príjemnom prostredí. Ak dochádza k hrubému porušovaniu povinností, ak vlastník hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo, ak sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov alebo ak ohrozuje bezpečnosť a porušuje dobré mravy v dome, môže na základe rozhodnutia súdu o svoje vlastníctvo prísť. Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru sa zriaďuje priamo zo zákona. Stačí, ak sa niekto stane vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Podľa § 15 ods.1 zákona 182/1993 Z. z. v platnom znení „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 urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru, vzniká priamo zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva. Ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlast-

L

nikov bytov a nebytových priestorov v dome. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Návrh na zápis podáva predseda alebo správca. Cieľom uvedeného ustanovenia je zabezpečenie pohľadávok. V praxi pôjde predovšetkým o nedoplatky vlastníkov bytov a nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv, ale aj o nedoplatky za plnenia, ktoré sú s užívaním bytu, prípadne nebytového priestoru spojené. Zabezpečenie pohľadávky prostredníctvom záložného práva spočíva v tom, že v prípade, ak si vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesplní svoje povinnosti riadne a včas, záložný veriteľ je oprávnený domáhať sa uspokojenia svojich nárokov zo založenej veci, teda z bytu alebo nebytového priestoru. Záložným veriteľom môže byť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v prípade, ak spoločenstvo vytvorené nie je, vlastníci bytov a nebytových priestorov. Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru je však možné zriadiť aj v prospech tretích osôb. Záložné právo plní na jednej strane donucovaciu funkciu tým, že má nútiť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, aby riadne a včas plnil svoje povinnosti vyplývajúce z vlastníctva bytu, resp. nebytového priestoru pod hrozbou, že ak svoje povinnosti splniť nebude, môže o predmet záložného práva, t.j. o byt alebo nebytový priestor prísť. V prípade realizácie záložného práva plní tento právny inštitút aj uhradzovaciu funkciu, pretože cieľom výkonu záložného práva je uspokojenie záložného veriteľa predajom bytu alebo nebytového priestoru a následného rozdelenia výťažku z jeho predaja na zaplatenie existujúceho dlhu. Záložné právo je možné realizovať v tom prípade, že dlžník riadne a včas nesplnil

svoju povinnosť voči veriteľovi a jeho záväzok stále trvá. V rámci výkonu záložného práva sa môže spoločenstvo vlastníkov, alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov, ak spoločenstvo zriadené nie je, domáhať predaja bytu, prípadne nebytového priestoru neplatiča na dražbe. Podmienky výkonu dražby upravuje osobitný zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení. Inštitút záložného práva pomáha ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí si plnia svoje povinnosti riadne a včas, donútiť neplatičov plniť si svoje záväzky. V opačnom prípade, ak si svoje záväzky neplnia, možno pri realizácii záložného práva uskutočniť predaj bytu alebo nebytového priestoru, ktorého vlastníkom je neplatič. Na záver treba upozorniť, že na výkon záložného práva nie je potrebný súhlas neplatiča. Nadobudnutie vlastníckeho práva poskytuje vlastníkovi širokú paletu dispozičných oprávnení na jednej strane, ale zároveň ho zaväzuje aj k plneniu povinností, ktoré sú s užívaním bytu v bytovom dome nerozlučne spojené.

Vlastník bytu vstupuje do rôznych právnych vzťahov a znáša primeranú právnu zodpovednosť. Záverom si treba uvedomiť, že vlastníctvo bytu so sebou prináša nielen širšie oprávnenia a možnosť vlastníka voľne disponovať s bytom, ale v prípade neplnenia svojich povinností a záväzkov aj riziko a reálnu možnosť zániku vlastníctva bytu, pričom vlastník bytu po zániku vlastníctva bytu nemá žiadne právo na zabezpečenie akejkolvek bytovej náhrady.

Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú ako špecifická forma právnickej osoby definované v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zriaďujú sa za účelom správy domu, ak vlastníci bytov a ne-

bytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou alebo fyzickou osobou – správcom.

Na účely zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov sú spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov považované za daňovníkov, ktorí nie sú založení alebo zriadení na podnikanie. Daňovníci, ktorí nie sú založení alebo zriadení na podnikanie, sú vymedzení v § 12 ods. 3 zákona o dani z príjmov a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov boli medzi nich zaradené.

Registračná povinnosť daňových subjektov je upravená v Daňovom poriadku. Každá právnická alebo fyzická osoba, ktorá získa povolenie alebo oprávnenie na podnikanie alebo začne vykonávať inú zárobkovú činnosť na území Slovenskej republiky, je povinná registrovať sa do 30 dní u miestne príslušného správcu dane. Ak začne daňovník vykonávať činnosť alebo poberať príjmy podliehajúce dani, je povinný oznámiť túto skutočnosť správcovi dane do 30 dní. Podľa tohto zákona je zároveň platiteľ dane povinný registrovať sa u správcu dane najneskôr do 15 dní od vzniku povinnosti zrážať daň alebo preddavky na ňu, alebo daň vybrať, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

Podľa § 7b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločenstvo môže vykonávať len činnosti určené týmto zákonom. To s ohľadom na všetky ustanovenia zákona znamená, že spoločenstvo nemôže podnikáť. Aj keď môže prenajímať niektoré spoločné zariadenia bytového domu, nemôže ísť o podnikanie, pretože všetky príjmy sú príjmami fondu prevádzky, údržby a opráv, a teda sú príjmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Prihladnuc na uvedené, spoločenstvo vlast-

níkov bytov a nebytových priestorov, ktoré je právnickou osobou nezaloženou alebo nezriadenou na podnikanie, má povinnosť registrovať sa na miestne príslušnom daňovom úrade.

Povinnosť oznámiť túto skutočnosť na miestne príslušnom daňovom úrade má spoločenstvo do 30 dní odo dňa, kedy začalo tieto príjmy poberať.

Ak sa spoločenstvo zaregistruje na miestne príslušnom daňovom úrade a dôjde k zmenám údajov uvedených pri registrácii, je spoločenstvo povinné takéto zmeny oznámiť daňovému úradu do 15 dní odo dňa, kedy vznikli. K takejto zmene môže dôjsť napríklad, ak zanikne daňová povinnosť pri niektorej dani, pri zmene sídla spoločenstva, zmene orgánov spoločenstva, otvorení alebo zrušení bankového účtu atď.

Predmetom dane z príjmov u daňovníkov nezaložených alebo nezriadených na podnikanie sú podľa § 12 ods. 2 zákona o dani z príjmov príjmy z činností, ktorými dosahujú zisk alebo ktorými sa dá zisk dosiahnuť, a to vrátane príjmov z predaja majetku, príjmov z nájomného, príjmov z reklám, príjmov z členských príspevkov a príjmov, z ktorých sa daň vyberá zrážkou.

Ak spoločenstvo dosiahne niektoré z uvedených príjmov, tieto sú predmetom dane z príjmov právnickej osoby. Vzhľadom na špecifické činnosti spoločenstva, ktoré vedú len k napĺňaniu správy bytového domu, príjmami spoločenstva sú najmä: príjmy z prenájmu spoločných častí domu, úhrady za výkon správy bytov spoločenstvom, úroky z bankových účtov, výnos z finančných investícií – termínovaný vklad a pod., zmluvné pokuty od dodávateľov služieb, úroky z omeškania za oneskorenú úhradu platieb od vlastníkov bytov.

Príjmy z prenájmu nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných nebytových

priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku sú podľa § 10 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a spoločenstvo má k tomuto fondu len právo hospodárenia. Aj keď spoločenstvo môže prenajímať niektoré spoločné zariadenia bytového domu, všetky príjmy z prenájmu sú príjmami fondu prevádzky, údržby a opráv, a teda sú príjmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Preto príjmy z prenájmu patria do § 6 zákona o dani z príjmov, konkrétne do odseku 3 tohto ustanovenia.

Podľa § 43 ods. 3 písm. g) zákona o dani z príjmov sa daň z týchto príjmov vyberá zrážkou vo výške 19 %. Základom dane je príjem, pričom základ dane aj daň sa zaokrúhľujú na celé koruny nadol. Platiteľom dane je spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tento platiteľ je podľa § 43 ods. 14 zákona o dani z príjmov povinný daň odvieť správcovi dane do 15. januára po uplynutí kalendárneho roka, v ktorom boli tieto príjmy poukázané alebo pripísané v prospech účtu fondu prevádzky, údržby a opráv. Vybráním dane zrážkou je splnená daňová povinnosť, čo znamená, že tieto príjmy jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov nezahŕňajú do svojho základu dane za príslušné zdaňovacie obdobie a neuvádzajú ich ani v daňovom priznaní, ak im povinnosť podania daňového priznania vyplynie z dôvodu poberania iných príjmov. Ak sa však takýto daňovník rozhodne, že daň vybranú zrážkou bude považovať len za preddavok, potom si príjem z prenájmu zahrnie do svojho základu dane a preddavok v súlade s § 43 ods. 7 zákona o dani z príjmov odpočíta od dane v podanom daňovom priznaní.

Ak spoločenstvo neodvedie zrazenú daň v lehote alebo vo výške určenej zákonom o dani z príjmov, vyrubí mu správca dane sankčný úrok. Výška sankčného úroku sa vypočíta z dlžnej sumy vo výške štvornásobku základnej úrokovej sadzby Národnej banky Slovenska platnej v deň vzniku daňového nedoplatku. Sankčný úrok sa vyrubí za každý deň omeškania, začínajúc dňom nasledujúcim po dni splatnosti až do dňa platby vrátane tohto dňa a počíta sa najdlhšie za 4 roky omeškania. Sankčný úrok sa nevyrubí, ak nepresiahne v jednotlivom prípade 16,60 eur.

Pre úplnosť treba uviesť, že fond prevádzky, údržby a opráv je tvorený predovšetkým preddavkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sú povinní uhrádzať mesačne vo výške, ktorá sa vopred dohodne. Tieto úhrady nepodliehajú dani z príjmov. Príjmom fondu sú aj úroky z bankového účtu, ktoré sú zdanené daňou vyberanou zrážkou.

Spoločenstvo okrem hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv hospodári aj s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Úhrady za plnenia platia vlastníci bytov a nebytových priestorov v mesačných zálohách. Okrem týchto úhrad prispievajú vlastníci bytov v mesačných zálohách aj na výkon správy spoločenstva. Z mesačných preddavkov platených vlastními spoločenstvo v dohodnutej výške: tvorí fond prevádzky, údržby a opráv, uhrádza preddavky za dodávky a služby spojené s užívaním bytu a časť preddavku použije na správu, ktorú vykonáva spoločenstvo. Mesačný príspevok na správu je príjmom spoločenstva. Z pohľadu dane z príjmov sú úhrady za výkon správy bytov vlastními bytov príjmom, ktorý je predmetom

dane spoločenstva. Nejde však o zdaniteľný príjem, pretože úhrady za výkon správy bytov sú oslobodené od dane v plnej výške, a to podľa § 13 ods. 2 písm. d) zákona o dani z príjmov.

Pri výbere bytu, ktorá je finančnou investíciou, ktorý má samozrejme spĺňať predstavy budúceho majiteľa, upriamiť zvýšenú pozornosť na viaceré významné faktory, ktoré môžu ovplyvniť kvalitu bývania. Jedným z určujúcich faktorov, ktorý musí vlastník pri hľadaní vhodného bytu brať do úvahy, sú jeho finančné možnosti. Výška finančných prostriedkov, ktoré môže a je ochotný investovať do vlastného bývania, je dôležitá, avšak by nemala byť jediným kritériom. Pri výbere bytu si treba všímať viacero ďalších dôležitých skutočností, ktoré majú vplyv nielen na kvalitu bývania, ale ovplyvňujú aj hodnotu nehnuteľnosti a v konečnom dôsledku sa premietnu aj v cene bytu.

Pre spokojnosť vlastníka je dôležitý výber lokality, kde sa bytový dom s jeho bytom nachádza a z hľadiska hodnoty bytu je dôležitá aj poloha bytového domu danej obci. Byť môže byť v blízkosti obchodného centra, na hlavnej ulici obce, alebo sa nachádza na okraji obce, prípadne v blízkosti priemyselnej zóny na okraji obce. Medzi ďalšie dôležité skutočnosti, ktoré si pri výbere bývania v bytovom dome treba všímať a brať do úvahy, patrí najmä:

- **vek stavby a súčasný technický stav bytu, ale aj bytového domu, v ktorom sa byt nachádza.** V prípade, že je byt a bytový dom udržiavaný v dobrom technickom stave, nebude v blízkosti budúcnosti vyžadovať okrem bežnej údržby rozsiahlu opravu a rekonštrukciu. Do úvahy treba brať aj tú skutočnosť, či sa byt nachádza v panelovom alebo tehlovom bytovom dome, pretože to má vplyv jednak na kvalitu bývania, ako aj

na životnosť nehnuteľnosti, v ktorej sa byt nachádza,

- **orientáciu bytu na svetové strany** – výhodná je orientácia hlavných miestností, prevládajúca zástavba v okolí bytového domu, v ktorom sa vybraný byt nachádza. Objekty na šport a rekreáciu a objekty administratívnej a občianskej vybavenosti a služieb poskytujú pre vlastníkov bytov možnosti kultúrneho a športového využitia,
- **občianska vybavenosť** – blízkosť úradov, súdov, peňažných ústavov a bánk, školských zariadení, nemocnice, divadla, obchodov a služieb,
- **prírodná lokalita v okolí bytového domu a kvalita životného prostredia v okolí bytového domu s vybraným bytom** – intenzita hlučnosti a prašnosť dopravy, výskyt nebezpečných exhalácií, znečistenie spodných vôd a pod.,
- **skladba obyvateľstva a hustota obyvateľstva v mieste, kde sa nachádza vybraný byt.** S vlastníctvom bytu totiž vlastník vstupuje aj do existujúcich medziľudských vzťahov v danej lokalite – významnú pozornosť treba venovať najmä najbližším susedom v okolí vybraného bytu. Susedské spolunažívanie môže totiž ovplyvniť kvalitu bývania vo vybranom byte aj v pozitívnom, no a samozrejme aj v negatívnom zmysle,
- okrem hore uvedených faktorov, ktoré v prevažnej miere súvisia s technickým stavom bytu a bytového domu, treba preveriť aj **právny stav bytu v bytovom dome**,
- vždy sa treba presvedčiť, či ten, od ktorého chce záujemca byt nadobudnúť do vlastníctva, je aj **vlastníkom bytu** a je zapísaný na liste vlastníctva,
- **či je byt vo výlučnom vlastníctve, alebo**

je v podielovom spoluvlastníctve, prípadne v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov,

- *či na byte nie sú žiadne podlžnosti, povinnosti a iné práva v prospech tretích osôb, ako sú napríklad vecné bremená, zmluvné predkupné právo, záložné právo v prospech konkrétneho veriteľa a pod.*

V prípade, že záujemca o byt bude pristupovať k nadobudnutiu vlastníctva bytu zodpovedne a nezanedbá posúdenie hore uvedených skutočností a prípadne sa poradí s odborníkmi v oblasti realít, vyhne sa tak zbytočným nepríjemnostiam, ktoré by mu po podpísaní zmluvy a zaplatení ceny za byt mohli skomplikovať alebo dokonca znemožniť nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu vkladom do katastra nehnuteľností.

Na záver si treba uvedomiť, že vlastníctvo bytu so sebou prináša nielen širšie oprávnenia a možnosť vlastníka voľne disponovať s bytom, ale v prípade neplnenia svojich povinností a záväzkov aj riziko a reálnu možnosť zániku vlastníctva bytu, pričom vlastník bytu po zániku vlastníctva bytu nemá žiadne právo na zabezpečenie akejkoľvek bytovej náhrady.

Novela zákona č. 205/2014 Z. z. – účinnosť 1. 10. 2014

Obsahom novelizácie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov bola nová úprava pravidiel tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí nevyužívajú všetky spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Súčasná právna úprava znevýhodňuje vlastníkov nebytových priestorov v dome pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv domu, pretože vlastníci nebytových priestorov nemusia

využívať všetky spoločné časti a spoločné zariadenia domu, pričom sa na ich opravách podieľajú v rovnakej výške ako vlastníci bytov, ktorí ich dennodenne užívajú. Ustanovili sa tiež nové pravidlá pre hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré by mali obmedziť možnosti šikanovania niektorých vlastníkov z titulu určovania nadmerných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Zaviedlo sa aj obmedzenie udeliť splnomocnenie na zastupovanie na schôdzi osobám, ktoré sú kandidátmi na volené funkcie v spoločenstve alebo na funkciu zástupcu vlastníkov.

Predchádzajúca právna úprava neumožňovala zverejňovať vlastníkov, ktorí majú veľké nedoplatky na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci bytov oprávnené poukazovali na skutočnosť, že riešenie sporov len súdnou cestou je zdĺhavé. Ako nástroj na riešenie tohto dlhodobého problému sa zaviedla možnosť zverejňovania neplatičov spôsobom v dome obvyklým. Niektoré pojmy, ktoré zákon používal, neboli v zákone definované, čo v praxi vyvolávalo rôzne nejasnosti. Preto novela zákona tieto pojmy zadefinovala. Zároveň novela zákona umožnila, aby správca a predseda spoločenstva aj bez súhlasu vlastníkov mohli odstrániť závažné chyby zistené revíziou technických zariadení domu. V minulosti sa často stávalo, že vlastníci bytov nesúhlasili s odstránením zistených nedostatkov z finančných dôvodov, pričom si neuvedomovali, že svojim konaním mohli ohroziť životy a majetok ostatných užívateľov bytov.

Novela zákona č. 246/2015 Z. z. – účinnosť 1. 1. 2016

Hlavným zámerom nového zákona o správach bytových domov bolo skvalitnenie správy

bytového fondu, najmä prevádzky, koncepcnej údržby, plánovania obnovy a predĺženie životnosti bytových domov prostredníctvom zavedenia minimálnych požiadaviek pre výkon činnosti správcov.

Jednou z podmienok zabezpečenia profesionalizácie v oblasti správy bytových domov je odborná spôsobilosť správcov.

Odborná spôsobilosť sa nadobúda absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania, ktorého obsah je ustanovený všeobecne záväzným právnym predpisom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Zároveň sa vytvoril verejne dostupný zoznam správcov.

Správa bytových domov bola v minulosti upravená najmä v zákone Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nový zákon priniesol ich paralelnú účinnosť, pretože upravil podmienky, za akých môžu správcovia vykonávať správu bytových domov.

Súčasnou nového zákona o správcoch bytových domov bola aj novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá zabezpečila vzájomné prepojenie ustanovení oboch zákonov.

Pre zdôraznenie funkcie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako samosprávy vlastného majetku všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov sa doplnila podmienka vlastníctva, resp. spoluvlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v danom bytovom dome pre predsedu spoločenstva.

Zároveň sa v novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukončila transformácia štátnych a obecných bytov za zvýhodnených podmienok.

Novela zákona č. 125/2016 Z. z. – účinnosť 1. 7. 2016

Zákon o niektorých opatreniach súvisiacich s prijatím Civilného sporového poriadku, Civilného mimosporového poriadku a Správneho súdneho poriadku a o zmene a doplnení niektorých zákonov bol reflexiou na zmeny vykonané v rámci procesu rekodifikácie civilného práva procesného. Výsledkom uvedenej rekodifikácie boli znenia troch procesných kódexov – Civilný sporový poriadok, Civilný mimosporový poriadok a Správny súdny poriadok, ktoré nahradili Občiansky súdny poriadok.

Cieľom novej právnej úpravy bolo zosúladienie právnych noriem a procesnoprávnych inštitútov tak, aby boli koherentné s vyššie spomenutou právnou úpravou v nových civilno – procesných kódexoch. Zákon obsahuje obsahové zmeny a zmeny technického charakteru, zmeny terminologické a zmeny, ktoré si vyžiadala potreba riadneho uplatňovania novo – prijatých kódexov.

Zákonom boli pripravené zmeny čo možno najkomplexnejšie tam, kde bolo potrebné zmeniť iba terminológiu, poznámku pod čiarou, resp. odkaz k ustanoveniu. Takéto zmeny boli však potrebné a práve tento zákon dával priestor na čo najdôslednejšie vykonanie zmien v právnom poriadku.

Zmeny v súvislosti s Civilným sporovým poriadkom boli zväčša terminologického charakteru (vyžiadalo si ich napríklad zavedenie inštitútov ako neodkladné opatrenie, dovolanie generálneho prokurátora, alebo naopak, zrušenie inštitútov ako zmenkový platobný rozkaz, šekový platobný rozkaz či rozkaz na plnenie). Vecné zmeny boli minimálne, tiež boli však dôsledkom novej právnej úpravy, ako je napríklad doplnenie kompetencie obecnej polície pri

L

predvádzaní osôb či doručovaní písomností, či zmeny v Exekučnom poriadku súvisiace s novou koncepciou sporového konania v Civilnom sporovom poriadku.

Zmeny v súvislosti s Civilným mimosporovým poriadkom boli zväčša terminologického charakteru (vyžiadalo si ich napríklad zavedenie inštitútov ako notárske úschovy, presun agendy umorovania listín zo súdov na notárov, ale i samostatné oddelenie mimosporového konania do samostatného právneho predpisu).

Zmeny v súvislosti so Správnym súdnym poriadkom sa týkali najmä novej koncepcie správneho súdnictva, podľa ktorej súdy nerozhodujú o opravných prostriedkoch proti rozhodnutiam orgánov verejnej správy, ale po splnení zákonom stanovených predpokladov je možné rozhodnutia týchto orgánov preskúmať na základe správnej žaloby. Rovnako došlo aj k terminologickým zmenám, ktoré si vyžiadalo prijatie napríklad nového inštitútu správnej žaloby a pod. Z právnych predpisov sa vypustili ustanovenia, ktorými sa pripúšťal súdny prieskum v správnom súdnictve s výnimkou prípadov, kedy bola na podanie správnej žaloby určená kratšia lehota, alebo ak podanie správnej žaloby malo odkladný účinok. Možnosť podať správnu žalobu, ktorá má charakter súdneho prieskumu, totiž vyplýva priamo zo Správneho súdneho poriadku a v osobitných predpisoch by tak bola duplicitnou a také ustanovenie by bolo nadbytočným.

Samozrejmosťou bola úprava odkazov na pôvodný Občiansky súdny poriadok, ktoré bolo treba podľa povahy vecí nahradiť iným právnym predpisom – či už jedným z nových právnych predpisov civilného procesu, alebo iným právnym predpisom – napríklad zákonom o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok, do ktorého

sa inkorporovali ustanovenia, ktoré upravoval Občiansky súdny poriadok v šiestej časti a v nových civilných predpisoch procesného práva táto úprava absenteje.

Výkon rozhodnutia v prípade súdnych pohľadávok v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je upravený v zákone č. 65/2001 Z. z. o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok. Správca je zároveň povinný doručiť zmluvu podľa ustanovení § 106 a § 112 Civilného sporového poriadku. Nahradiť sa odkaz na predbežné opatrenie podľa Občianskeho súdneho poriadku odkazom na neodkladné opatrenie podľa Civilného sporového poriadku.

Novela zákona č. 177/2018 Z. z. – účinnosť 1. 9. 2018, 1. 1. 2019

Nový zákon o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) zaviedol povinnosť pre orgány verejnej moci získavať a používať pri svojej úradnej činnosti údaje evidované v informačných systémoch verejnej správy a zároveň oslobodzuje fyzické osoby a právnické osoby od povinnosti predkladať najčastejšie požadované výpisy z registrov pri najčastejších životných situáciách, v ktorých dochádza ku komunikácii občanov so štátom. Ide o výpis z listu vlastníctva, výpis z obchodného registra, výpis zo živnostenského registra a výpisy a odpisy z registra trestov.

Hlavným dôvodom novej právnej úpravy bola snaha o odbúranie administratívnej záťaže fyzických osôb a právnických osôb, nakoľko je neúčelné, aby orgány verejnej moci požadovali preukazovanie skutočností uvedených v dokladaných listinných výpisoch príslušných registrov, ak si tieto skutočnosti vedľa samé preveriť

prostredníctvom informačných systémov verejnej správy alebo sú im známe z ich úradnej činnosti. Ide o prvý krok z celého radu opatrení tzv. princípu „jedenkrát a dost“, ktoré úrad pripravuje a bude postupne rozširovať o ďalšie údaje a skutočnosti, ktoré už občania nebudú povinní štátu dokladovať v listinnej podobe.

Nový zákon v jednotlivých zákonoch vypúšťa z osobitných predpisov zákonnú povinnosť fyzických osôb a právnických osôb za účelom preukázania skutočností prikladať k žiadostiam listinné výpisy resp. dokladovať nimi skutočnosti, ktoré si orgány verejnej moci vedia preveriť, a to nielen v konaniach o právach, právom chránených záujmoch alebo povinnostiach, ale komplexne pri úradnej činnosti orgánov verejnej moci.

Novela zákona č. 283/2018 Z. z. – účinnosť 1. 11. 2018

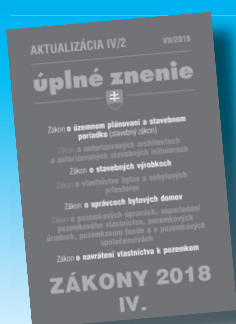
Cieľom právnej úpravy platnej od 1. 11. 2018 je predovšetkým zjednodušenie a prehľadnenie právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj odstránenie niektorých výkladových prob-

lémov súvisiacich so správou bytového domu oboma zákonnými formami (správca a spoločenstvo vlastníkov). Ide teda o spresnenie výkladu v praxi najčastejšie aplikovateľných ustanovení zákona.

Predchádzajúce znenie dotknutých ustanovení zákona bolo do veľkej miery nesystematické a neprehľadné, čo v praxi so sebou prinášalo dlhodobu mnohé výkladové nejasnosti a praktické komplikácie, ktoré sťažovali či bránili riadnemu fungovaniu správy domu.

Právna úprava od 1. 11. 2018 prináša predovšetkým jednoznačnejšiu, systematickejšiu a prehľadnejšiu úpravu prijímania rozhodnutí vlastními. Okrem toho zároveň spresňuje viacero súčasných zákonných ustanovení a zavádza mechanizmy, ktoré by mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach týkajúcich sa správy domu. Zároveň prináša účinnejšie mechanizmy na zvýšenie kontroly orgánov spoločenstva alebo správcu domov, pričom zavádza aj niektoré nové práva a povinnosti týchto subjektov.

Zdroj: www.nrsr.sk



VLASTNÍCTVO BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- **spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome**
- **práva a povinnosti vlastníkov bytových domov**
- **práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku**
- **správca bytových domov**

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

PREHLAD

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

PRVÁ ČASŤ		
ZÁKLADNÉ USTANOVENIA		
	Predmet a rozsah úpravy	
§ 1	.....	27
§ 2	.....	29
§ 3	.....	34
§ 4	Nadobúdanie vlastníctva	34
DRUHÁ ČASŤ		
PREVOD VLASTNÍCTVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V DOME		
§ 5	Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome	35
Správa domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome		
§ 6	.....	39
Spoločenstvo		
§ 7	.....	41
§ 7a	.....	44
§ 7b	.....	46
§ 7c	.....	48
§ 7d	.....	52
Správca		
§ 8	.....	53
§ 8a	.....	54
§ 8b	.....	59
Spoločné ustanovenia k správe domu		
§ 9	.....	61
§ 10	.....	66
Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome		
§ 11	.....	69
§ 12	.....	71
§ 13	.....	71
§ 14	.....	72
§ 14a	.....	74
§ 14b	.....	78
§ 15	.....	81
§ 16	Osobitné ustanovenia o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome	82
Cena bytu a nebytového priestoru v dome a cena pozemku		
§ 17	.....	83
§ 18	Cena bytu a ateliéru	89
§ 18a	Cena pozemku	94
§ 18b	.....	95
§ 19	.....	101
§ 20	Prevod a prechod vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome	104
§ 20a	Právo výlučného užívania garážového stojiska	124
§ 20b	Právo výlučného užívania skladového priestoru	127
TRETIA ČASŤ		
VÝSTAVBA DOMU		
§ 21	.....	127
§ 22	.....	151
ŠTVRTÁ ČASŤ		
SPOLOČNÉ USTANOVENIA		
§ 23	Práva k pozemku	154
§ 24	.....	157
§ 24a	.....	158
§ 25	.....	159
§ 25a	.....	160
PIATA ČASŤ		
PRECHODNÉ USTANOVENIA		
§ 26	.....	161
§ 27	.....	161
§ 28	.....	162
§ 29	.....	163
§ 29a	.....	169
§ 29b	.....	170
§ 30	.....	172
§ 31	.....	174
§ 31a	.....	175
§ 32	.....	175
§ 32a	.....	176
§ 32b	Prechodné ustanovenia	176
§ 32c	Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. júla 2007	176
§ 32d	Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2010	177
§ 32e	Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2016	177
§ 32f	Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. septembra 2018	179
§ 32g	Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. novembra 2018	179
ŠIESTA ČASŤ		
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA		
§ 33	.....	180

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

L

v znení

zákona NR SR 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., zákona č. 177/2018 Z. z. a **zákona č. 283/2018 Z. z.**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

ČI. I PRVÁ ČASŤ

ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

Predmet a rozsah úpravy § 1

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

(2) Tento zákon sa nevzťahuje na byty osobitného určenia¹⁾ okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt,^{1a)} byty v domoch osobitného určenia,²⁾ byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch,³⁾ ktoré majú len jeden byt.

(3) Ustanovenia osobitných predpisov o podmienkach nadobúdania nehnuteľného majetku de-
vízovými cudzozemcami nie sú týmto zákonom dotknuté.⁴⁾

Komentár k § 1

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (znenie § 4), práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov (znenie § 11 až § 15), ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku (znenie štvrtej časti).

Zákon sa nevzťahuje

- na byty osobitného určenia, okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt, byty v domoch osobitného určenia, **Bytom osobitného určenia je byt, ktorý stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je urče-**

ný na bývanie pre vymedzený okruh osôb.

Bytom osobitného určenia je

- byť stavebne určený na trvalé bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt,
- byť trvale určený na bývanie osoby, ktorej na základe zákona alebo iného právneho predpisu patrí počas výkonu verejnej funkcie právo bývať v zariadenom byte (naturálny byt),
- byť trvale určený na bývanie predstaviteľa alebo zamestnanca cudzieho zastupiteľského úradu alebo člena alebo zamestnanca medzinárodnej organizácie, ktorej podľa medzinárodného práva patria diplomatické výsady a imunity, ak nejde o občana Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky (diplomatický byt),
- byť trvale určený na bývanie pestúnov a detí zverených do pestúnskej starostlivosti.

Nájomcom bytu osobitného určenia môže byť iba ten, kto spĺňa predpoklady osobitného určenia bytu. Na uzavretie nájomnej zmluvy je potrebný súhlas orgánu alebo inej právnickej osoby, v prospech ktorej sú byty osobitného určenia vystavané alebo zriadené, ak tento orgán alebo právnická osoba nie je zároveň prenajímateľom. Byt nestráca povahu bytu osobitného určenia, keď nájomca bytu osobitného určenia prestal spĺňať predpoklady osobitného určenia bytu. Ak sú pochybnosti o tom, či byt je bytom osobitného určenia, rozhodne o charaktere bytu stavebný úrad po vyjadrení obce a právnickej osoby, v ostatných prípadoch rozhodne obec.

Domom osobitného určenia je dom, ktorý

svojím stavebným usporiadaním, umiestnením, vybavením alebo spôsobom užívania je určený na to, aby byty v ňom obýval vymedzený okruh osôb. Domom osobitného určenia je obytný dom s bytmi určenými výlučne na výkon opatrovateľskej služby podľa predpisov o sociálnom zabezpečení, obytný dom vo vlastníctve alebo v nájme cirkvi alebo náboženskej spoločnosti s bytmi trvale určenými výlučne na bývanie duchovných cirkvi alebo náboženskej spoločnosti. Byt nestráca svoju povahu, keď nájomca bytu v dome osobitného určenia prestal spĺňať predpoklady vyplývajúce z osobitného určenia domu. Ak sú pochybnosti o tom, či ide o dom osobitného určenia, rozhodne o charaktere domu stavebný úrad po vyjadrení vlastníka alebo nájomcu domu,

- **byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt.**

Bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy, ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov. Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie. Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. Byt je obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Obytná miestnosť je