

158

Z Á K O N

z 19. mája 1998,

**ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z.**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 5 sa za odsek 1 vkladá nový odsek 2, ktorý znie:

„(2) Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome okrem náležitostí podľa odseku 1 môže obsahovať aj vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na kotolni, ak vykuruje viac domov a na základe dohody medzi nadobúdateľmi bytov a vlastníkom domu prechádza zmluvou o prevode vlastníctva bytu do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a vlastníkov nebytových priestorov v dome.“

Doterajšie odseky 2 až 6 sa označujú ako odseky 3 až 7.

2. V § 5 ods. 7 sa na konci prvej vety bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „predávajúci môže požadovať od nadobúdateľa náhradu preukázateľne zaplatených správnych poplatkov a odmenu notára podľa osobitných predpisov.^{10a)}“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 10a znie:
„^{10a)} Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov. Položka C bod 3 prílohy k vyhláske Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 31/1993 Z. z. o odmenách a náhradách notárov v znení vyhlásky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 209/1994 Z. z.“

3. Doterajší text § 6 sa označuje ako odsek 1 a dopĺňa sa odsekmi 2 a 3, ktoré znejú:

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

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

4. V § 7 odsek 1 znie:

„(1) Spoločenstvo je právnická osoba¹¹⁾ zapísaná v registri združení vedenom príslušným okresným úradom.¹²⁾ Návrh na zápis do registra združení je povinný podať vlastník domu do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katas-

tra nehnuteľností.^{12a)} K návrhu na zápis do registra združení sa priloží zmluva o spoločenstve a stanovy, ak to zmluva o spoločenstve určuje. Ak dôjde k zmene správy domu, návrh na zápis do registra združení podávajú vlastníci bytov. O zriadení spoločenstva sa môžu spolu dohodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktoré sa nachádzajú vo viacerých domoch.“

Poznámka pod čiarou k odkazu 12a znie:
„^{12a)} Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z.“

5. V poznámke pod čiarou k odkazu 12 sa slová „§ 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 472/1990 Zb. o organizácii miestnej štátnej správy v znení neskorších predpisov“ nahrádzajú slovami „§ 5 ods. 1 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 222/1996 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov“.

6. V § 10 ods. 2 sa slová „podaní návrhu na zápis vkladu“ nahrádzajú slovom „vklade^{12a)}“.

7. V § 14 ods. 2 sa za slovo „hlasov“ vkladajú slová „všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je rozhodnutie neplatné“.

8. V § 16 ods. 8 sa v prvej vete za slová „zariadení domu“ vkladajú slová „a nejde o prístavbu nebytového priestoru“.

9. V § 16 ods. 8 sa na konci tretej vety bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „ak bytové družstvo uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva týchto nebytových priestorov, táto zmluva je neplatná.“

10. V poznámke pod čiarou k odkazu 21 sa slová „Zákon č. 526/1990 Zb. o cenách“ nahrádzajú slovami „Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách“.

11. V poznámke pod čiarou k odkazu 23a sa slová „§ 588 a nasl. Občianskeho zákonníka“ nahrádzajú slovami „Napríklad § 588 Občianskeho zákonníka, § 56 až 220 Obchodného zákonníka“.

12. § 18 sa dopĺňa odsekom 5, ktorý znie:

„(5) Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije na zistenie ceny bytu, ak vlastník uvedený v odseku 1 nadobudol byt do vlastníctva podľa § 4 ods. 1 písm. a) za cenu

dohodou.²¹⁾ V týchto prípadoch pri prevode vlastníctva bytu na nájomcu nemôže byť dohodnutá cena bytu nižšia, než za akú ju vlastník uvedený v odseku 1 nadobudol do vlastníctva.“

13. V § 18a ods. 2 sa za slová „vlastníctva podľa osobitného predpisu,^{24c)}“ vkladajú slová „alebo do vlastníctva jeho dediča, alebo do vlastníctva manžela, detí, vnukov alebo rodičov pôvodného vlastníka bytu.“

14. V § 18b sa za odsek 3 vkladá nový odsek 4, ktorý znie:

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

Doterajší odsek 4 sa označuje ako odsek 5.

15. V § 22 sa za odsek 1 vkladajú nové odseky 2 a 3, ktoré znejú:

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

(3) Zmluva o vstavbe bytu alebo nebytového priestoru alebo zmluva o nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome musí okrem náležitostí uvedených v odseku 1 obsahovať najmä presné vymedzenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu dotknutých vstavbou bytu alebo nebytového priestoru alebo nadstavbou bytu alebo nebytového priestoru.“

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

16. Doterajší text § 24 sa označuje ako odsek 1 a dopĺňa sa odsekom 2, ktorý znie:

„(2) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na budovy a nebytové priestory v budovách, na ktorých prevod vlastníctva sa vzťahuje osobitný predpis.^{26a)}“

Poznámka pod čiarou k odkazu 26a znie:
„^{26a)} Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 374/1996 Z. z.“

17. Za § 24 sa vkladá § 24a, ktorý znie:

§ 24a

(1) Ak bytové družstvo neodvedie banke finančné prostriedky splatené členmi bytového družstva za prevedené byty a nebytové priestory spolu s najbližšou splátkou úveru,⁷⁾ je povinné odvieť do štátneho rozpočtu pomernú časť majetkovej ujmy, ktorá bola za tieto byty a nebytové priestory uhradená banke zo štátneho rozpočtu podľa osobitného predpisu.^{26b)}

(2) Na účely podľa odseku 1 sú bytové družstvá

povinné každoročne do 31. januára oznámiť Ministerstvu financií Slovenskej republiky počet zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov uzatvorených podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu⁷⁾ v predchádzajúcom kalendárnom roku.“

Poznámka pod čiarou k odkazu 26b znie:
„^{26b)} Zákon č. 21/1992 Zb. o bankách v znení neskorších predpisov.“

18. V § 27 ods. 3 sa slová „do troch rokov odo dňa účinnosti tohto zákona“ nahrádzajú slovami „do 31. decembra 1998“.

19. V § 29 odsek 3 znie:

- „(3) Ustanovenie odseku 2 sa nevzťahuje na
- služobné byty,³¹⁾ byty v správe rozpočtových organizácií a príspevkových organizácií Ministerstva financií Slovenskej republiky, Ministerstva školstva Slovenskej republiky, Ministerstva vnútra Slovenskej republiky, Ministerstva obrany Slovenskej republiky, Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky a Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky, na byty vo vnútornom kúpeľnom území³²⁾ a území národných parkov, na byty slúžiace lesnému hospodárstvu a na byty vo vlastníctve Fondu národného majetku Slovenskej republiky obstarané z prostriedkov rozpočtu Fondu národného majetku Slovenskej republiky od 1. januára 1995,
 - štátne podniky, štátne rozpočtové organizácie a štátne príspevkové organizácie, ak nadobudli byty do vlastníctva štátu podľa § 4 ods. 1 písm. a).“

20. V § 29 ods. 4 sa na konci pripája táto veta:
„Práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o budúcej zmluve prechádzajú na právneho nástupcu štátneho podniku v plnom rozsahu.“

21. § 29 sa dopĺňa odsekom 7, ktorý znie:

„(7) Vlastník domu, ktorý nadobudol dom do vlastníctva podľa osobitného predpisu³⁴⁾ z vlastníctva štátu, Slovenského pozemkového fondu, obce, bytového družstva, obchodnej spoločnosti s účasťou obce, štátu alebo bytového družstva, alebo Fondu národného majetku Slovenskej republiky alebo z vlastníctva obchodnej spoločnosti uvedenej v § 17 ods. 3 písm. d), alebo ak ide o byty alebo o ateliéry v domoch nadobudnutých podľa osobitného predpisu,²²⁾ nemôže previesť vlastníctvo domu podľa osobitného predpisu,^{23a)} ak v dome požiadal nájomca o prevod vlastníctva bytu. Cena bytu nesmie presiahnuť cenu uvedenú v § 18 ods. 1 a § 18a ods. 1.“

Poznámka pod čiarou k odkazu 34 znie:
„³⁴⁾ Napríklad zákon č. 328/1991 Zb. o konkurze a vyrovnaní v znení neskorších predpisov, § 335 až 338 Občianskeho súdneho poriadku, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.“

22. § 29a sa dopĺňa odsekom 3, ktorý znie:

„(3) Ustanovenia odsekov 1 a 2 sa nevzťahujú na byty a ateliéry v domoch postavených po 1. júni 1998 z rozpočtu obce alebo z prostriedkov štátneho fondu rozvoja bývania;³⁵⁾ na zistenie ceny bytu a ateliéru

v uvedenom dome sa nepoužijú ustanovenia § 18 a 18b.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 35 znie:

„³⁵⁾ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 124/1996 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 1/1997 Z. z.“.

23. Za § 29a sa vkladá § 29b, ktorý znie:

„§ 29b

(1) Ak štátny podnik, štátny podnik v likvidácii, štátna rozpočtová organizácia, štátna príspevková organizácia alebo obec neuzavrela s nájomcom, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona, zmluvu o prevode vlastníctva bytu v lehote ustanovenej týmto zákonom, je pri uzatváraní zmluvy aj po uplynutí zákonom ustanovenej lehoty povinná previesť byt za cenu vypočítanú podľa predpisov platných v posledný deň dvojročnej lehoty.

(2) Ak bytové družstvo neuzavrelo s nájomcom, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu,⁷⁾ zmluvu o prevode vlastníctva bytu v lehote ustanovenej týmto zákonom, je pri uzatváraní zmluvy aj po uplynutí zákonom ustanovenej lehoty povinné previesť vlastníctvo bytu za nesplatený investičný úver s príslušenstvom ku dňu prevodu vlastníctva bytu.

(3) Nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu⁷⁾ alebo s ktorým bola uzavretá zmluva o budúcej zmluve, nezaniká právo na prevod vlastníctva bytu, aj keď k prevodu bytu do vlastníctva nedošlo v lehote podľa tohto zákona alebo v lehote dohodnutej v zmluve o budúcej zmluve, ak nájomca svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne nevzal späť; týmto

späťvzatím žiadosti nezaniká nájomcovi právo podať ďalšiu žiadosť o prevod vlastníctva bytu.

(4) Bytové družstvo, ktoré neodviedlo banke všetky finančné prostriedky splatené členmi družstva za prevedené byty a nebytové priestory podľa osobitného predpisu⁷⁾ do 1. júna 1998, je povinné ich odvieť do troch mesiacov od 1. júna 1998.

(5) Bytové družstvá sú povinné oznámiť Ministerstvu financií Slovenskej republiky do šiestich mesiacov od 1. júna 1998 počet všetkých bytov, ktoré do 1. januára 1998 previedli do vlastníctva nájomcov podľa tohto zákona alebo podľa osobitného predpisu.⁷⁾“.

24. § 31 sa vypúšťa.

25. Za § 31 sa vkladá § 31a, ktorý znie:

„§ 31a

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

Čl. II

Predseda Národnej rady Slovenskej republiky sa splnomocňuje, aby v Zbierke zákonov Slovenskej republiky vyhlásil úplné znenie zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako vyplýva zo zmien a doplnení vykonaných zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z. a týmto zákonom.

Čl. III

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. júna 1998.

Ivan Gašparovič v. r.

Vladimír Mečiar v. r.