

**Výber z návrhu
zákona a dôvodovej správy
k novému Občianskemu zákonníku
s väzbou na zákon č. 182/1993 Z.z.
po schválení Vládou Slovenskej republiky so
stavom ku 6.5.2026**

§26

Byty a nebytové priestory

Na byty a nebytové priestory sa použijú ustanovenia o nehnuteľných veciach, ibaže to vylučuje ich povaha alebo zákon.

K § 26

Byty a nebytové priestory

Byty a nebytové priestory sú osobitným predmetom súkromnoprávných vzťahov (pôvodný § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka), ako hmotné právne predmety. Právne vzťahy k nim sú upravené v štvrtej časti zákona, v rámci vecných práv. Vo všeobecnosti však platí, že na právny režim bytov a nebytových priestorov sa primerane použijú ustanovenia o nehnuteľných veciach.

§ 31

Príslušenstvo bytu a nebytového priestoru

Príslušenstvom bytu a nebytového priestoru sú vedľajšie miestnosti alebo priestory určené na to, aby sa trvale užívali spolu s bytom alebo nebytovým priestorom.

K § 31

Príslušenstvo bytu a nebytového priestoru

Preberá sa pravidlo podľa pôvodného § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktoré je doplnené o nebytové priestory a prirodzený korektív trvalého užívania.

PIATY ODDIEL

PRIDRUŽENÉ SPOLUVLASTNÍCTVO

§ 1539

Vec v pridruženom spoluvlastníctve

- (1) **Nehuteľná vec, ktorá patrí spoločne viacerým vlastníkom samostatných nehnuteľných vecí určených na také užívanie, že tieto veci vytvárajú miestne aj účelom vymedzený celok, a ktorá slúži spoločnému účelu tak, že bez nej nie je užívanie samostatných vecí dobre možné, je v pridruženom spoluvlastníctve týchto vlastníkov.**

- (2) Ak je spoločná vec alebo ak sú samostatné veci predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, zapíše sa pridružené spoluvlastníctvo do katastra nehnuteľností.

§ 1540

Využitie veci v pridruženom spoluvlastníctve

- (1) Účel, ktorému slúži vec v pridruženom spoluvlastníctve, nesmie byť zmenený proti vôli niektorého zo spoluvlastníkov.
- (2) Vec v pridruženom spoluvlastníctve nemožno proti vôli niektorého zo spoluvlastníkov zaťažiť spôsobom, ktorý bráni jej využitiu na spoločný účel.

§ 1541

Právne postavenie spoluvlastníka veci v pridruženom spoluvlastníctve

- (1) Žiadnemu zo spoluvlastníkov nemožno brániť v účasti na využití veci v pridruženom spoluvlastníctve spôsobom, ktorý zodpovedá spoločnému účelu a nebráni jej využívaniu ostatnými spoluvlastníkmi.
- (2) Ak sa spoluvlastník vzdá práva účasti na využití veci v pridruženom spoluvlastníctve, má to účinky len pre neho a jeho všeobecného právneho nástupcu.

§ 1542

Veľkosť podielu na veci v pridruženom spoluvlastníctve

Ak vec v pridruženom spoluvlastníctve slúži k spoločnému využitiu pozemkov, predpokladá sa, že podiely spoluvlastníkov na spoločnej veci sú určené pomerom výmer pozemkov.

§ 1543

Prevod podielu na veci v pridruženom spoluvlastníctve

- (1) Podiel na veci v pridruženom spoluvlastníctve možno previesť len za súčasného prevodu vlastníckeho práva k veci, ku ktorej využitiu vec v pridruženom spoluvlastníctve slúži. Ak sa prevádza vlastnícke právo k takejto veci, prevod sa vzťahuje aj na podiel na veci v pridruženom spoluvlastníctve.
- (2) Ustanovenie odseku 1 platí aj pre zaťaženie predkupným právom ako aj pre zriadenie záložného práva alebo iného zabezpečovacieho práva a jeho výkon.

§ 1544

Zmena pomerov pri pridruženom spoluvlastníctve

Ak vec niektorého spoluvlastníka, k využitiu ktorej vec v pridruženom spoluvlastníctve až doposiaľ slúžila, zanikla alebo zmenila svoj účel tak, že vec v pridruženom spoluvlastníctve už nie je potrebná, môže ktorýkoľvek spoluvlastník navrhnúť súdu, aby účasť príslušného spoluvlastníka v pridruženom spoluvlastníctve zrušil a prikázal jeho podiel za náhradu zostávajúcim spoluvlastníkom podľa pomerov ich podielov.

§ 1545

Zánik pridruženého spoluvlastníctva

Ak vec v pridruženom spoluvlastníctve stratí svoj účel, zanikne pridružené spoluvlastníctvo; trvanie spoluvlastníctva spoločnej veci tým nie je dotknuté. Ak však vec v pridruženom spoluvlastníctve zachováva svoj účel, nemožno proti vôli niektorého zo spoluvlastníkov pridružené spoluvlastníctvo zrušiť.

K § 1539 až 1545

Pridružené spoluvlastníctvo

Užívanie viacerých samostatných nehnuteľných vecí, ktoré sú určené k takému užívaniu, že vytvárajú miestne aj účelom vymedzený celok, v niektorých prípadoch nie je dobré možné bez spoluvlastníctva inej nehnuteľnej veci. Pre tieto prípady návrh zavádza inštitút pridruženého spoluvlastníctva, pri ktorého normatívnej regulácii vychádza z § 1223 až § 1229 českého občianskeho zákonníka. Návrh tak explicitne upravuje niektoré osobitosti pridruženého spoluvlastníctva v porovnaní s „klasickým“ spoluvlastníctvom.

Nehnuteľná vec, ktorá patrí spoločne viacerým vlastníkom samostatných nehnuteľných vecí určených k takému užívaniu, že tieto veci vytvárajú miestne aj účelom vymedzený celok, a ktorá slúži spoločnému účelu tak, že bez nej nie je užívanie samostatných vecí dobre možné, je v pridruženom spoluvlastníctve týchto vlastníkov. Predpokladom vzniku pridruženého spoluvlastníctva je teda to, že existujú aspoň dve samostatné nehnuteľné veci, ktoré vytvárajú miestne a účelom vymedzený celok (i), že existuje nehnuteľná vec, ktorá slúži spoločnému účelu všetkých vlastníkov samostatných nehnuteľných vecí (ii) a zároveň, že bez existencie nehnuteľnej veci, ktorá slúži spoločnému účelu všetkých vlastníkov samostatných nehnuteľných vecí, nie je dobre možné samostatné veci užívať (iii).¹

Ak je spoločná vec alebo ak sú jednotlivé samostatné veci predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, zapíše sa pridružené spoluvlastníctvo do katastra nehnuteľností. Podkladom pre zápis pridruženého spoluvlastníctva do katastra nehnuteľností bude spravidla vyhlásenie spoluvlastníkov alebo zmluva, ktorou sa vec nadobúda do pridruženého spoluvlastníctva.

Charakter pridruženého spoluvlastníctva determinuje pravidlo, že účel využívania veci v pridruženom spoluvlastníctve sa nesmie zmeniť proti vôli niektorého so spoluvlastníkov. Návrh tak ustanovuje osobitné pravidlo, pokiaľ ide o rozhodovanie o účele využívania veci v pridruženom spoluvlastníctve v porovnaní s rozhodovaním o účele využívania veci v „klasickom“ spoluvlastníctve.

¹ Porovnaj Spáčil, J. a kol.: Občiansky zákoník III. Věcná práva (§ 976 – 1474). Komentář. Praha : C. H. Beck, 2013, s. 853.

Určitá forma obmedzenia vlastníckej slobody spoluvlastníkov nehnuteľnej veci v pridruženom spoluvlastníctve sa ustanovuje aj vo vzťahu k možnosti jej zaťaženia. Nehnuteľnú vec v pridruženom spoluvlastníctve totiž nemožno proti vôli niektorého zo spoluvlastníkov zaťažiť spôsobom, ktorý bráni jej využitiu na spoločný účel.

S charakterom pridruženého spoluvlastníctva súvisí tiež zákaz bránenia ktorémukoľvek zo spoluvlastníkov veci v pridruženom spoluvlastníctve v účasti na využití veci v pridruženom spoluvlastníctve spôsobom, ktorý spoločnému účelu zodpovedá a nebráni využitiu predmetnej veci ostatnými spoluvlastníkmi. Pokiaľ sa spoluvlastník vzdá práva účasti na využití veci v pridruženom spoluvlastníctve, má to účinky len pre neho a jeho všeobecného právneho nástupcu.

Podiel na veci v pridruženom spoluvlastníctve možno previesť len za súčasného prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci, ku ktorej využitiu nehnuteľná vec v pridruženom spoluvlastníctve slúži. Ak sa prevádza vlastnícke právo k takejto veci, prevod sa potom vzťahuje aj na podiel na veci v pridruženom spoluvlastníctve. Uvedené pravidlo platí aj pre zaťaženie predkupným právom ako aj pre zriadenie záložného práva alebo iného zabezpečovacieho práva.

V nadväznosti na zmenu pomerov sa ustanovuje, že pokiaľ nehnuteľná vec, ktorej využitiu nehnuteľná vec v pridruženom spoluvlastníctve slúžila, zanikla alebo zmenila svoj účel tak, že nehnuteľná vec v pridruženom spoluvlastníctve už nie je potrebná, môže ktorýkoľvek spoluvlastník navrhnúť súdu, aby účasť príslušného spoluvlastníka v pridruženom spoluvlastníctve zrušil a prikázal jeho podiel za náhradu zostávajúcim spoluvlastníkom podľa pomerov ich podielov.

Ak vec v pridruženom spoluvlastníctve stratí svoj účel, zanikne pridružené spoluvlastníctvo. Trvanie spoluvlastníctva spoločnej veci tým nie je dotknuté.

Charakter pridruženého spoluvlastníctva má dopad aj na normatívnu reguláciu možnosti jeho zrušenia. Pokiaľ vec v pridruženom spoluvlastníctve zachováva svoj účel, nie je možné pridružené spoluvlastníctvo zrušiť proti vôli niektorého zo spoluvlastníkov.

PIATA HLAVA OSOBITNÉ USTANOVENIA O VECNÝCH PRÁVACH K BYTOM A NEBYTOVÝM PRIESTOROM

Prvý diel Všeobecné ustanovenia

§ 1678 Dom

(1) Ustanovenia tejto hlavy sa vzťahujú na budovu, v ktorej sa nachádzajú aspoň dva byty alebo nebytové priestory, s vlastníctvom ktorých je nerozlučne spojené pridružené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku alebo iné spoločné vecné právo k pozemku (dom).

(2) Práva a povinnosti týkajúce sa správy domu upravuje osobitný predpis.

K § 1678

Dom

Keďže návrh zákona výslovne ustanovuje, že na byty a nebytové priestory sa budú vzťahovať ustanovenia o nehnuteľných veciach, pričom aj podľa Legislatívneho zámeru z roku 2009 sa mali považovať za nehnuteľné veci (str. 41), návrh zákona obsahuje v rámci tretej časti (Vecné práva) aj osobitné ustanovenia o vlastníctve k bytom a nebytovým priestorom. Tieto sú naďalej samostatným predmetom vlastníckeho práva, tak ako to je podľa zákona č. 182/1993 Z. z. (ďalej aj „BytZ“). Ten však bol prijatý v súvislosti s problémami spojenými s absenciou zákonného predpisu, ktorý by vytvoril predpoklady na ďalší postup privatizácie bytového fondu. Vypracovaním BytZ bolo poverené Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Cieľom bolo pripraviť do ďalšieho legislatívneho procesu zákon, ktorý by, okrem iného, upravoval podmienky prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov z doterajšieho vlastníka (bez ohľadu na to, či ide o štát, obec, alebo družstvo) do vlastníctva fyzických a právnických osôb.

Ako vyplýva z dôvodovej správy k pôvodnému zneniu zákona č. 182/1993 Z. z., jeho predloženie si vynútili najmä požiadavky obcí a iných právnických osôb, ktoré po transformácii vlastnili bytový fond. Pri tvorbe zákona vychádzali jeho tvorcovia z analýzy doterajšej právnej úpravy, ako aj právnych úprav tejto problematiky vo vyspelých štátoch Európy (vo Veľkej Británii, v Nemecku a Španielsku) a v USA.

Väčšina z ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z., najmä ustanovenia týkajúce sa privatizácie bytového fondu pochádza ešte z 90. rokov minulého storočia a v súčasnosti sú už obsolétne. Naopak, tie ustanovenia, ktoré sú pre prax najvýznamnejšie a najviac aplikované (najmä prevody a nadobúdanie vlastníctva bytov a nebytových priestorov, správa bytových a nebytových domov) sa napriek viacerým zmenám v praxi buď neosvedčili alebo sú nedostatočné, čo spôsobuje množstvo výkladových otázok. K uvedenému stavu prispelo aj to, že parciálne časti BytZ, resp. oblasti platnej právnej úpravy mali v kompetencii viaceré ministerstvá. Ako je už uvedené vyššie, pôvodné znenie BytZ vrátane viacerých jeho novelizácií pripravilo Ministerstvo financií Slovenskej republiky. Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky má v kompetencii zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov, ktorý upravuje najmä podmienky výkonu tejto činnosti, zoznam správcov a štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov. Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky má zasa v kompetencii registráciu spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov okresnými úradmi ako druhú formu výkonu správy bytových domov. Napokon Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky je v zmysle ustanovenia § 13 ods. 2 zákona č. 575/2001 Z.z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v platnom znení zodpovedné za legislatívu aj v oblasti občianskeho práva, kam nepochybne spadá aj zákon č. 182/1993 Z. z., na ktorý odkazuje súčasné ustanovenie § 125 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

V súčasnosti, teda viac ako 30 rokov po prijatí zákona č. 182/1993 Z. z. možno konštatovať, že jeho základný účel bol už naplnený, keďže privatizácia bytového fondu de facto prebehla a v rámci Slovenskej republiky ostalo vo vlastníctve štátu a obcí len nízke percento bytov a nebytových priestorov. Uvedený zákon bol od svojho prijatia viac ako 20 krát novelizovaný, napriek tomu doposiaľ obsahuje ustanovenia zamerané na zmenu vlastníctva obecných nájomných bytov. V súčasnom období však sú už ustanovenia o povinnom prevode vlastníctva takýchto bytov za zákonom stanovených podmienok obsolétne, nakoľko až na niektoré výnimky bola privatizácia ukončená v roku 2016, kedy uplynula lehota v ktorej mohli nájomcovia bytov požiadať povinnú

osobu o prevod vlastníctva (do 31.12.2016). Tomu zodpovedala povinnosť povinnej osoby tieto byty previesť za cenu upravenú týmto zákonom, pričom táto povinnosť povinným osobám zanikla uplynutím uvedenej lehoty s výnimkou bytových družstiev (viď ustanovenie § 32e ods. 3, 4 a 5 BytZ). Jadro a pozornosť verejnosti na znenie BytZ sa tak z prevodov bytov a nebytových priestorov za štátom regulovanú cenu preniesla na inštitút správy bytových a nebytových domov. Právne normy upravujúce správu dnes nepochybne predstavujú najviac aplikovanú časť uvedeného zákona.

V právnych úpravách iných krajín je právna regulácia vlastníctva bytov upravená buď v osobitnom predpise alebo (Belgicko – 1924, provincia Québec v Kanade, Holandsko, Švajčiarsko - 1965, Francúzsko, Španielsko, Portugalsko, Rusko, Taliansko, či Česká republika) je vhodné a účelné zahrnúť úpravu vlastníctva bytov a nebytových priestorov do všeobecného civilného kódexu. Jedným z hlavných zámerov prijatia nového Občianskeho zákonníka je totiž koncepcia integrovaného a jednotného Občianskeho zákonníka, ktorého úprava v sebe integruje nielen všetky základné súkromnoprávne vzťahy, ale aj typické inštitúty občianskeho práva, pričom jeho cieľom by malo byť aj odstránenie zbytočných entropií a duplicit v právnej úprave vlastníctva. Je nepochybné, že rozdelenie domu na čiastkové vlastnícke objekty umožňuje záujemcom o investície kúpiť jednotlivé byty alebo nebytové priestory a tieto ďalej prenajímať. V dôsledku toho sa už byty v trhovom prostredí nestali len prostriedkom na zabezpečovanie a uspokojovanie bytových potrieb občanov, ale spolu s nebytovými priestormi sú vhodným predmetom podnikania na realitnom trhu.

V súlade s doterajšími skúsenosťami z aplikácie právnej úpravy vlastníctva bytov obsiahnutej či už v zákone č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov alebo v súčasnosti platnom zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa preto ustanovenia upravujúce vznik a zánik tohto vlastníctva, základné pojmy tohto inštitútu (byt, nebytový priestor, spoločné časti domu, príslušenstvo a pozemok) citlivo a systematicky navrhujú zaradiť do nového civilného kódexu.

Samotný výkon správy bytových a nebytových domov sa vzhľadom na svoje špecifiká navrhuje ponechať na úpravu v osobitnom zákone, ktorý bude prijatý v rámci rekodifikácie občianskeho práva. Išlo by o moderný právny predpis upravujúci podmienky výkonu správy bytových a nebytových domov s bytmi a nebytovými priestormi, na ktoré sa vzťahujú osobitné ustanovenia o vlastníckom práve k bytom a nebytovým priestorom upravené v novom Občianskom zákonníku. Tento nový zákon o správe domov by tak nahradil súčasnú právnu reguláciu správy domov (ustanovenie § 6 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.) a upravoval by tak najmä postavenie správcu i spoločenstva vlastníkov ako dve zákonné formy výkonu správy domov, ktoré sa navrhujú zachovať s určitými zmenami reflektujúcimi na požiadavky praxe aj v navrhovanej právnej úprave.

Toto ustanovenie obsahuje legálnu definíciu aj domu, ktorý je kľúčovým pojmom pre aplikáciu týchto osobitných ustanovení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Návrh vychádza zo súčasnej definície domu obsiahnutej v ustanovení § 2 ods. 1 písm. a) a b) BytZ, ktorá platí od 1. 4. 2024 s tým, že samotné definície bytového a nebytového domu budú ponechané na osobitnej úprave nového zákona o podmienkach výkonu správy bytových a iných domov. Z hľadiska Občianskeho zákonníka bude rozhodujúcim kritériom na aplikáciu osobitných ustanovení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov výlučne dve základné podmienky a to že:

- 1) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov vzniklo v dome, v ktorom sa nachádzajú aspoň dva byty alebo nebytové priestory (prípadne aj jeden byt a jeden nebytový priestor) a zároveň

- 2) s vlastníctvom týchto bytov a nebytových priestorov je nerozlučne spojené pridružené spoluvlastníctvo spoločných častí domu alebo iné spoločné vecné právo k pozemku (napr. vecné bremeno, ktoré vzniklo podľa súčasného ustanovenia § 23 ods. 5 BytZ).

Vznik povinnej správy domu, spôsob jej výkonu a ďalšie s tým súvisiace podmienky, ktoré sú v súčasnosti upravené v ustanovení § 6 a nasl. BytZ, bude upravovať osobitný zákon, na ktorý odkazujú aj ďalšie ustanovenia v piatej hlave návrhu tohto zákona.

§ 1679

Byt

- (1) Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sa nachádzajú v dome a spolu s príslušenstvom bytu slúžia na trvalé uspokojovanie potrieb bývania ako samostatná bytová jednotka.**
- (2) Podlahovou plochou bytu sa rozumie plocha všetkých miestností bytu bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.**

K § 1679

Byť

Napriek tomu, že byty a nebytové priestory sú reálnou časťou inej nehnuteľnej veci, právna teória i prax na ne už v súčasnosti hľadí ako na nehnuteľné veci prostredníctvom analógie (ustanovenie § 3 ods. 2 BytZ).

V legálnej definícii bytu dochádza k zásadnej zmene v tom, že bytom sa bude rozumieť miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sa nachádzajú v dome a spolu s príslušenstvom bytu slúžia na trvalé uspokojovanie bytových potrieb ako samostatná bytová jednotka. Oproti doterajšej definícii bytu v ustanovení § 2 ods. 1 písm. d) BytZ tak dochádza k upusteniu od fixácie na právoplatné kolaudačné rozhodnutie (osvedčenie). Táto definícia bytu ako predmetu občianskoprávných vzťahov v sebe obsahuje výrazný verejnoprávny aspekt v podobe nutnosti existencie právoplatného rozhodnutia orgánu verejnej správy na akékoľvek občianskoprávne dispozície s ním. To nevyhnutne vyvoláva otázku, či je takáto regulácia v súkromnoprávných vzťahoch žiaduca a udržateľná. Je totiž zbytočné, aby absencia verejnoprávneho rozhodnutia v súkromnoprávných vzťahoch spôsobovala neplatnosť právneho úkonu. Napríklad ak si zmluvné strany dohodnú ako predmet prenájmu určitý priestor určený na bývanie, hoci k tejto nehnuteľnosti nie je vydané kolaudačné osvedčenie, je v rozpore so zásadou zmluvnej voľnosti, aby právnou povahu bytu nemohli vymedziť zmluvné strany, prípadne súd.

V zmysle všeobecného občianskeho práva možno považovať za byt miestnosť alebo súbor miestností v dome tvoriaci priestor, ktorý užívateľ drží na bývanie, t. j. kde má súkromie a spravidla i domácnosť. Napr. ak ide o nájom bytu, nemá tu byť rozhodujúcim kritériom stav deklarovaný v rozhodnutí správneho orgánu, ale to, na aký účel miestnosť alebo súbor miestností prenajímateľ prenajal, pretože toto hľadisko naplno rešpektuje zásadu autonómie vôle. Ak však dôjde k prenajatiu miestnosti, ktorú za byt správne rozhodnutie neoznačuje, napriek tomu pôjde o chránený nájom bytu. Dôvodom je i fakt, že verejnoprávne posúdenie sa môže v priebehu času v rôznych aspektoch meniť, pričom občianskoprávny charakter veci

by mal zostať relatívne stály. Otázku porušenia verejného práva bude nutné posúdiť ako správny delikt s dôsledkami, ktoré verejné právo stanovuje podľa toho, kto sa deliktu dopustil.

Byt tak bude naviazaný na nový súkromnoprávny inštitút, ktorým bude vyhlásenie vlastníka domu o právnom rozdelení budovy na byty a nebytové priestory. Pri vytvorení nových bytov a nebytových priestorov pôjde o zmenu tohto vyhlásenia. Právne účinky vyplývajúce z tohto vyhlásenia a jeho zmena sa budú do katastra nehnuteľností zapisovať vkladom, ako je to bežné aj v zahraničí, pričom z hľadiska požiadaviek tejto verejnej evidencie sa môžu vyžadovať na zápis tohto právneho úkonu určité verejnoprávne náležitosti. Ponechať vlastníkovi domu úplnú voľnosť pri vymedzení bytov z akejkoľvek časti budovy sa nejaví aj vzhľadom na doterajšiu dlhodobú prax ako vhodné.

Takéto poňatie bytu sa dostalo aj do nového českého občianskeho zákonníka (zákon č. 89/2012 Sb.), pričom sa viac ako 11 rokov účinnosti tohto predpisu v ČR sa už osvedčilo, hoci aj tam to znamenalo výrazný odklon od desaťročia zaužívanej definície bytu, ktorá bola v ČR dlhé roky totožná s našou. Český občiansky kódex v ustanovení § 1159 definuje jednotku, ktorá zahŕňa byt ako priestorovo oddelenú časť domu. To považuje český zákonodarca za jeho hlavnú vlastnosť, čím sa eliminuje väzba bytu na rozhodnutie správneho orgánu a vylučuje sa tým aj použitie ustanovení o bytovom spoluvlastníctve na obytné priestory, ktoré nie sú súčasťou domu.

V rámci definície bytu sa v odseku 2 upravuje aj definícia jeho podlahovej plochy, ktorá zachováva doterajšie znenie z ustanovenia § 2 ods. 1 písm. f) BytZ, ktoré sa osvedčilo a nie je dôvod na ňom nič zásadné meniť.

§ 1680

Nebytový priestor

- (1) Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sa nachádzajú v dome a sú spolu s príslušenstvom určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie sú spoločné časti ani príslušenstvo domu.**
- (2) Podlahovou plochou nebytového priestoru sa rozumie plocha všetkých miestností nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy nebytového priestoru sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo nebytového priestoru.**
- (3) Príslušenstvom nebytového priestoru sa rozumejú len vedľajšie miestnosti a priestory, ktoré sa nachádzajú mimo nebytového priestoru; príslušenstvom nebytového priestoru nie sú miestnosti nachádzajúce sa priamo v nebytovom priestore.**

K § 1680

Nebytový priestor

Rovnako ako v prípade pojmu byt, aj pri legálnej definícii nebytového priestoru sa navrhuje upustiť od podmienky vydania predchádzajúceho kolaudačného osvedčenia

stavebného úradu. Nebytovým priestorom sa bude rozumieť miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sa nachádzajú v dome a spolu s príslušenstvom nebytového priestoru sú určené na iné účely ako na bývanie.

§ 1681

Garáž v dome a garážové stojisko

- (1) Garážou v dome sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.**
- (2) Garážové stojisko, ktoré je plošne vymedzenou časťou garáže v dome, nie je nebytovým priestorom.**

K § 1681

Garáž v dome a garážové stojisko

Táto definícia sa preberá zo súčasného znenia ustanovenia § 2 ods. 1 písm. p) BytZ podľa ktorého garážou v dome sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je určený na odstavenie a parkovanie vozidiel. Rovnako sa preberá ustanovenie § 2 ods. 2 BytZ, ktoré spresňuje, že garážové stojisko, ktoré je plošne vymedzenou časťou garáže v dome nie je nebytovým priestorom.

§ 1682

Pozemok a vecné bremeno

- (1) Pozemkom sa na účely tejto hlavy rozumie pozemok, na ktorom je postavený dom ako aj príľahlý pozemok, ak nie je ustanovené inak.**
- (2) S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastnícke právo k pozemku alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu spočívajúce v práve pozemok užívať, a to najmä právo prechodu, prejazdu, parkovania, umiestnenia inžinierskych sietí a príslušenstva domu, a ďalšieho užívania podľa zaužívaného spôsobu a potrieb vlastníkov v dome, podľa účelu a umiestnenia pozemku, ako aj na činnosti nevyhnutné na výkon správy domu a pozemku. Právo zodpovedajúce vecnému bremenu vzniká spolu so vznikom domu podľa § 1694 až 1697.**
- (3) Vlastník pozemku, ku ktorému vzniká vecné bremeno podľa odseku 2, má právo na primeranú jednorazovú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva, ktorú si môže uplatniť voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome vo všeobecnej premlčacej lehote podľa § 138 plynúcej od vzniku vecného bremena, ak táto náhrada nebola medzi vlastníkom domu a vlastníkom pozemku usporiadaná inak.**

K§ 1682

Pozemok a vecné bremeno

Definícia pozemku je jedným z kľúčových pojmov v režime vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Zatiaľ čo pojem zastavaný pozemok nespôsobuje v aplikačnej praxi žiadne významné problémy, v prípade príľahlého pozemku definovaného v ustanovení § 2 ods. 1 písm. i) BytZ tomu tak nie je. Od 1. 4. 2024 totiž došlo aj k čiastočnej modifikácii v legálnej definícii príslušenstva bytového domu podľa ustanovenia § 2 ods. 1 písm. j) BytZ. Judikatúra Najvyššieho súdu SR (R 26/2007) dospela k záveru, že pozemkom v zmysle ustanovenia § 13 ods. 2 BytZ, ku ktorému sa spoluvlastníci nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka, treba rozumieť nielen pozemok zastavaný bytovým domom, ale aj príľahlý pozemok. V návrhu nového Občianskeho zákonníka sa však navrhuje legálne zadefinovať oba pojmy.

Právna úprava nadväzuje na doterajšiu právnu úpravu v § 23 BytZ a je postavená na myšlienke, že pokiaľ je pre určitý bytový dom nevyhnutné a potrebné užívať nielen pozemok pod domom, ale aj príľahlý pozemok, musia mať vlastníci bytov a nebytových priestorov k týmto pozemkom určité nevyhnutné práva. Inak by mohlo dôjsť k zneužívaniu práv vlastníkov príľahlých pozemkov, ktorí by mohli úplne zamedziť ich užívanie a tak výrazne znížiť kvalitu bývania v danom dome, dokonca až znemožniť jeho užívanie. Uvedená právna úprava je takisto reflexiou prípadov, ak sa opomenie uvedenie pozemku pod domom alebo príľahlého pozemku v zmluve o výstavbe, vstavbe, nadstavbe a prístavbe alebo vo vyhlásení alebo v dohode, hoci uvedený pozemok je pre dom funkčne nevyhnutný a k zmene vyhlásenia následne nedošlo.

Ak určitý pozemok spĺňa atribúty príľahlého pozemku, t. j. je nevyhnutný a potrebný pre samotné umiestnenie domu alebo pre funkčné užívanie bytov a nebytových priestorov v dome, musí byť k nemu buď spoluvlastnícke právo alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu.

Nadobudnutie spoluvlastníckeho práva k týmto pozemkom je ideálnym prípadom a je výsledkom dohody strán. Ak však k dohode medzi vlastníkom príľahlého pozemku a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome nedôjde, vzniklo zo zákona podľa ust. § 23 ods. 5 BytZ k pozemku pod domom ako aj príľahlému pozemku vecné bremeno.

Zákon výslovne ustanovuje vznik vecného bremena spočívajúceho v práve užívať pozemok pod domom, ako aj príľahlý pozemok; ustanovenie § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. však konkrétne spôsoby tohto užívania výslovne nevymedzuje. Tento prístup je odôvodnený tým, že strany sa na spôsobe užívania môžu dohodnúť alebo v prípade sporu vymedzí spôsob užívania súd podľa toho, aké sú potreby vlastníkov v bytovom dome a prípadne aj podľa toho, aký bol nimi doterajší zaužívaný spôsob užívania pozemku.

Ak súd zostane pri všeobecnom rozsahu – právo užívať – bude sa vychádzať z toho, že užívanie má spočívať v užívaní typickom pre daný dom. Ak je však medzi stranami sporný práve určitý spôsob užívania, z výroku súdu by malo byť zrejmé, či vlastníci môžu príľahlý pozemok užívať aj týmto konkrétnym spôsobom. Napr. právo využívať príľahlý pozemok ako parkovacie plochy nebude relevantný pri bytoch, ktoré vznikli v období, kedy parkovacie plochy neboli pre bytové domy povinné, na rozdiel od bytových domov, ktoré vznikli (najmä výstavbou alebo rozdelením domu na bytové jednotky) v období, keď právne predpisy upravovali povinnosť vytvoriť parkovacie miesta ako nevyhnutnosť pre bytové domy. Vo vzťahu k užívaniu príľahlého pozemku za účelom prístupu ku kontajnerom na odpad sa možno domnievať, že ide o nevyhnutnú potrebu bytových domov vo všeobecnosti. Inak možno posudzovať

užívanie príľahlého pozemku za účelom oddychu, kde by bolo možné tento spôsob užívania priznať len v prípade, ak to zodpovedalo doterajšiemu spôsobu a potrebám vlastníkov v dome a ak nie je výhoda oprávneného v nepomere s bremenom povinného. Pre posúdenie, či ide o príľahlý pozemok má relevanciu aj jeho umiestnenie vo vzťahu k domu. Typicky bude príľahlým pozemkom vnútroblok alebo pozemok obklopujúci dom z jednej alebo viacerých strán. Oplotenie už nie je podmienkou toho, aby išlo o príľahlý pozemok, avšak ak bude pozemok pri dome aj oplotený, spravidla pôjde o kritérium v prospech záveru, že ide o príľahlý pozemok.

Zásady pre určenie spôsobu užívania (najmä právo prechodu, prejazdu, parkovania, umiestnenia inžinierskych sietí a príslušenstva domu a ďalšie užívanie podľa zaužívaného spôsobu a potrieb vlastníkov, účelu a spôsobu umiestnenia príľahlého pozemku ako aj činnosti nevyhnutné na správu domu a pozemku) by sa v súdnej praxi mali vykladať podľa okolností daného domu tak, aby došlo k spravodlivému a vyváženému usporiadaniu vzťahov.

Vecné bremená, ktoré vznikli k domom podľa ust. § 23 ods. 5 BytZ tak zostanú nadobudnutím účinnosti novej právnej úpravy nedotknuté. Ak však pôjde o dom doposiaľ nerozdelený na byty a nebytové priestory, k jeho zápisu do katastra nehnuteľností sa bude vyžadovať aj súhlas vlastníka pozemku podľa ustanovenia o náležitostiach vyhlásenia.

So zákonným vecným bremenom je spojená aj povinnosť oprávnených znášať náklady spojené s udržiavaním príľahlého pozemku v stave spôsobilom na užívanie. Ak príľahlý pozemok vyžaduje opravu alebo náklady na údržbu, vlastníci musia na tieto náklady prispieť.

Zároveň sa v súlade s doterajšou judikatúrou Najvyššieho súdu SR (R 73/2016) upravuje právo vlastníka pozemku na primeranú jednorazovú náhradu za obmedzenie vlastníckeho práva, ktorej sa môže domáhať voči oprávneným z vecného bremena vo všeobecnej premlčacej lehote, ktorá plynie od vzniku vecného bremena. To síce vznikne ex lege, avšak len za splnenia ďalších podmienok stanovených právnou úpravou.

§ 1683

Priľahlý pozemok

- (1) Priľahlým pozemkom sa rozumie pozemok nachádzajúci sa pri dome alebo viacerých domoch, ktorý priamo súvisí s ich užívaním, pričom bol takto spravidla určený už od výstavby domu alebo domov; na tomto pozemku sú najmä parky, záhrady, prístupové cesty, spevnené plochy, parkovacie plochy, nádvoria či príslušenstvo domu.**
- (2) Dom môže mať aj viacero príľahlých pozemkov. Priľahlý pozemok môže byť aj v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo viacerých domoch za podmienok podľa odseku 3. V prípade sporu sa môžu vlastníci na súde domáhať určenia, že určitý pozemok je príľahlý.**
- (3) Vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo vo viacerých domoch, ku ktorým patria aj pozemky podľa odseku 1, ktoré spolu vzájomne účelovo a funkčne súvisia, môže vzniknúť pridružené spoluvlastníctvo k týmto pozemkom.**

(4) Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch podľa odseku 3 sa určí podľa § 1693 a uvedie sa vo vyhlásení vlastníka domu podľa § 1699.

K § 1683

Príľahlý pozemok

Právna úprava príľahlého pozemku a jeho vymedzenie reflektuje na nevyhnutnú potrebu bytových domov mať určitý obslužný priestor, ktorý má slúžiť na rôzne účely, ktoré zákonodarca vymenúva exemplifikatívne. Typicky je však príľahlý pozemok nevyhnutný za účelom vstupu do bytového domu, prístupu ku kontajnerom na odpad, parkovania (najmä ak zákon takú povinnosť v čase vzniku domu upravoval, napr. ust. § 44 vyhlášky č. 532/2002 Z. z.), eventuálne za účelom kvalitného trávenia voľného času (záhrady, ihriská, lavičky) a pod. Nie je vylúčené, aby bol príľahlý pozemok vymedzený aj iným účelom, ktorý je v kontexte daného bytového domu relevantný za účelom funkčného užívania bytov a nebytových priestorov v dome, pričom tento stav bol nadobúdateľom bytov a nebytových priestorov známy ešte pred nadobudnutím vlastníctva.

Vznik príľahlého pozemku je determinovaný spravidla pri výstavbe domu a jeho kolaudácii. Rozhodujúce tu teda je, či v rámci pozemkových dispozícií projektu výstavby domu alebo viacerých domov bolo rozhodnuté, že sa tu umiestňujú iné stavby (garáž, resp. trávnaté plochy, detské ihriská, parkoviská, záhrady a pod.). Len inštitút príľahlého pozemku dáva investorovi (developerovi) bytového či iného domu možnosť zabezpečiť pre budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo viacerých domoch právo priameho a efektívneho rozhodovania o osude takéhoto príľahlého pozemku, a to v rámci schváleného projektu výstavby. Takisto mohol status príľahlého pozemku určiť vlastník domu pri prvom prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. V navrhovanej právnej úprave však prvú zmluvu o prevode vlastníctva nahrádza inštitút vyhlásenia vlastníka domu, ktorým prvý vlastník domu vymedzí aj rozsah zastavaného a príľahlého pozemku vrátane vlastníckych a iných vzťahov k iným sa vzťahujúcim (napr. vecné bremeno).

Doterajšia judikatúra definovala príľahlý pozemok tak, že bol funkčne spojený s bytovým domom a slúžil na zabezpečenie dostatočne kvalitného života vlastníkov bytov a nebytových priestorov (rozhodnutia Ústavného súdu SR sp. zn. III. ÚS 589/2012 z 11.12.2012 a sp. zn. II US 649/2013 z 11.12.2013). Nová právna úprava na toto definovanie príľahlého pozemku nadväzuje.

V prípade, ak príľahlý pozemok nie je uvedený pri výstavbe domu alebo vo vyhlásení, môže status príľahlého pozemku určiť súd, na základe jeho funkčného spojenia s bytovým domom. Uvedená možnosť sa bude týkať najmä bytových domov, ktoré vznikli za účinnosti § 23 BytZ, ktorý upravoval zákonné vecné bremeno. Príľahlé pozemky aj z toho dôvodu neboli v zmluvách o prevode vlastníctva bytu uvedené, čo ale neznamenal, že o príľahlé pozemky nešlo (napr. rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 2S/106/2018 z 28. 4 2021).

V prípade, ak je charakter príľahlého pozemku sporný, vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu spolu alebo jednotlivo na súde domáhať určenia, či určitý pozemok je alebo nie je príľahlý. Pôjde o určovaciu žalobu podľa § 137 písm. d) CSP. Z tohto určenia budú vyplývať určité práva a povinnosti, najmä to, či na tomto pozemku existuje zo zákona právo zodpovedajúce vecnému bremenu. Strany sa na rozsahu vecného bremena a spôsobe užívania môžu dohodnúť. Ak sa nedohodnú, spôsob užívania určí súd podľa uvedených zásad. Keďže vecné bremeno vzniká zo zákona, rozsudok bude deklaratórny a bude zároveň podkladom pre zápis do katastra

nehnuteľností. Ak sa právo zodpovedajúce vecnému bremenu vykonávalo nepretržite počas vydržacej doby, možno toto právo vydržať.

Pripúšťa sa, že za určitých okolností môže vzniknúť pridružené spoluvlastníctvo k príslušnému pozemku aj dodatočne po vzniku bytového domu. Spravidla pôjde situáciu ak vlastníkom pozemku bude realizovať výstavbu viacerých bytových alebo nebytových domov v rámci jedného areálu, prípadne sa pôvodný areál dodatočne rozšíri o ďalšie pozemky. Zavádza sa novinka, ktorá zásadným spôsobom modifikuje doterajšiu koncepciu pridruženého spoluvlastníctva k domu a pozemku. Navrhovaná právna úprava umožní vznik akcesorického spoluvlastníctva k príslušnému pozemku alebo viacerým príslušným pozemkom aj v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo viacerých domoch vybudovaných na pozemkoch, ktoré vzájomne účelovo a funkčne súvisia. V praxi ide o tzv. areálové pozemky, ktoré sú v súčasnej právnej úprave v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov podľa ustanovenia § 136 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb., t. z. mimo režimu zákona č. 182/1993 Z. z. Takáto úprava však prináša negatívne dôsledky v tom, že na rozhodovanie spoluvlastníkov o správe domov a pozemkov príslušných len k týmto domom sa v režime BytZ aplikujú iné právne normy ako na rozhodovanie o tzv. areálových pozemkoch, ktorých spoluvlastníkmi sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v domoch, nachádzajúcich sa v spoločnom areáli. Negatívom je nielen neprípustnosť použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na náklady spojené so správou týchto tzv. areálových pozemkov (vzhľadom na dikciu ustanovenia § 10 ods. 1 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z.), ale napr. aj inštitút zákonného predkupného práva podielových spoluvlastníkov. To sa aktivuje pri zamýšľanom prevode spoluvlastníckych podielov na týchto tzv. areálových pozemkoch, pričom spoluvlastníkov sú v praxi desiatky až stovky. Časť z týchto vlastníkov nezriedka žije trvalo v zahraničí. Tieto tzv. areálové pozemky možno prevádzať podľa platnej právnej úpravy samostatne bez prevodu vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru práve v dôsledku toho, že nie sú predmetom akcesorického (t. z. pridruženého spoluvlastníctva) podľa ustanovenia § 13, § 19 a § 23 ods. 1 BytZ. Podľa navrhovanej právnej úpravy sa už tieto nedostatky odstránia a samostatný prevod či prechod vlastníctva podielov na týchto tzv. areálových pozemkoch už nebude prípustný bez prevodu či prechodu vlastníctva k bytu, nebytovému priestoru a k nim sa vzťahujúcim akcesorickým spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach domu. Zároveň nová právna úprava umožní, aby aj náklady na správu týchto tzv. areálových pozemkov a príslušenstva v pridruženom spoluvlastníctve vlastníkov viacerých domov mohli byť financované z úhrad za plnenia a fondu prevádzky, údržby a opráv tvorených vlastníkami bytov a nebytových priestorov v jednotlivých domoch. Veľkosť spoluvlastníckych podielov na týchto pozemkoch bude určená pomerom veľkosti podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov vo všetkých domoch, v ktorých pridruženom spoluvlastníctve je príslušný pozemok. Rovnaké pravidlo sa uplatní aj na určenie spoluvlastníckeho podielu k príslušenstvu v pridruženom spoluvlastníctve vlastníkov viacerých domov.

Takáto právna úprava však umožňuje, aby sa vlastníci dohodli, resp. rozhodli o združení a použití finančných prostriedkov na správu týchto pozemkov, či už z prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv pre konkrétny dom alebo z osobitne vytvorených zdrojov. Zároveň sa vyžaduje, aby vlastníci rozhodli o osobe zodpovednej za správu týchto pozemkov, nakoľko jednotlivé domy môže spravovať viacero správcovských subjektov. V prípade rozhodovania spoluvlastníkov o správe týchto príslušných pozemkov v pridruženom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo všetkých domoch sa navrhuje hlasovanie podľa veľkosti

spoluvlastníckych podielov vlastníkov na týchto pozemkoch. Tu bude teda platiť iný princíp rozhodovania než sa aplikuje pri rozhodovaní o správe domu a pozemku príslušnému k jednému domu, kde platí princíp, podľa ktorého za každý byt a nebytový priestor patrí vlastníkovi len jeden hlas.

§ 1684

Spoločné časti a príslušenstvo domu

- (1) Spoločnými časťami domu sa rozumejú tie časti domu, určené na užívanie všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktoré sú podľa svojej povahy potrebné na jeho zachovanie, bezpečnosť a riadnu prevádzku vrátane jeho hlavných stavebných konštrukcií a prípojok, ako aj na zachovanie tvaru i vzhľadu celého domu, ak tento alebo osobitný zákon neustanovuje inak; spoločnými časťami domu sú aj technologické zariadenia, a to aj keď sú umiestnené mimo domu.
- (2) Príslušenstvom domu sa rozumejú stavby umiestnené spravidla na príslušnom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu alebo viacerým domom, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány, ihriská, nádvorcia, plochy určené na parkovanie, oplotenia, trafostanice, odovzdávacia stanica tepla, čistička odpadových vôd, septik, či iné stavby, ktoré sú nevyhnutné na zabezpečenie prevádzky a správy domu a pozemku; ustanovenia § 1683 ods. 2 až 4 sa použijú primerane.
- (3) Na účel správy domu sa za spoločné časti domu považujú aj také časti, ktoré priliehajú len k niektorým bytom a nebytovým priestorom alebo ktoré boli prenechané na výlučné užívanie niektorému alebo viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

K § 1684

Spoločné časti a príslušenstvo domu

V doterajšom znení BytZ sa dlhodobo používali pojmy „spoločné časti domu“ a „spoločné zariadenia domu“, pričom ich právny režim bol v zásade úplne totožný. Oba tieto predmety pridruženého (akcesorického) spoluvlastníctva nemohli byť predmetmi samostatnej dispozície s výnimkou zákonom stanovených prípadov (napr., prenájom, výpožička, vecné bremeno). V záujme zjednodušenia pojmov a prehľadnosti textu zákona navrhovaná právna úprava nepreberá definíciu spoločných zariadení domu upravenú v súčasnom ustanovení § 2 ods. 1 písm. h) BytZ, pričom tieto budú zahrnuté v pojme „spoločné časti domu“.

Spoločnými časťami podľa novej právnej úpravy teda môžu byť aj vedľajšie stavby alebo technické zariadenia s právnou povahou samostatných vecí slúžiacich k užívaniu domu, ale sú umiestnené na inom pozemku mimo domu. **Niektoré spoločné časti domu (napr. balkóny, lodžie a terasy) môžu byť prístupné len z jedného bytu a slúžiť k výlučnému užívaniu spolu s bytom.** Niektoré môžu byť prístupné len z niektorých bytov (napr. terasa spoločná pre dva byty) a slúžiť k výhradnému užívaniu spolu s nimi (tzv. subkondomínium).

Pre určenie, ktoré časti domu sú spoločné, či už pri rozdelení domu na byty a nebytové priestory alebo neskôr, je rozhodujúcich viacero skutočností. Po prvé musí ísť o predmety spôsobilé byť samostatným objektom vlastníckeho práva (napr. vedľajšie veci ako príslušenstvo domu alebo pozemku) a spoluvlastníci k nemu musia mať vlastnícky titul. Tak tomu však nemusí byť vždy, keďže niektoré zariadenia určené na spoločné užívanie s domom môžu byť vo vlastníctve tretej osoby či už v dôsledku zmluvy (napr. niektoré veci môžu byť kúpené formou lízingu alebo s výhradou vlastníckeho práva atď.) alebo v dôsledku osobitných právnych úprav regulujúcich napr. rozvody tepla, vody či plynu (tzv. zákonné vecné bremená). Pri určení spoločných častí domu bude tiež dôležité aj vyhlásenie vlastníka domu pri jeho rozdelení alebo v súvislosti s výstavbou domu. Prax môže priniesť rôzne situácie, kedy iné vymedzenie spoločných častí bude vyžadovať prízemný dom rozdelený na dva alebo tri byty so samostatnými vchodmi a iné veľký bytový dom s desiatkami bytov a nebytových priestorov v centre mesta.

Preto už akademik Š. Luby konštatoval, že akákoľvek právna úprava nie je schopná dostatočne presným spôsobom zadefinovať taxatívnym výpočtom presný rozsah spoločných častí domu. Do ich výpočtu vstupuje aj subjektívny faktor, teda vôľové správanie účastníkov, ktorí môžu aj častiam, ktoré nie sú zo stavebnotechnického hľadiska považované za spoločné, priradiť status spoločných častí, alebo naopak, objektívne spoločné časti sa môžu na základe vôle účastníkov začať traktovať ako relatívne spoločné, patriace len jednotlivým bytom. Podľa Š. Lubyho: „Právna úprava nemôže dobre vytvoriť kritérium, podľa ktorého by sa spoločné časti mohli jednotne určiť u všetkých domov s vlastníckymi bytmi. A zrejme by to nebolo ani vhodné.“² To napokon potvrdzujú aj doterajšie skúsenosti s platným zákonom č. 182/1993 Z. z. a súčasnou definíciou spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Na porovnanie možno uviesť, že legálna definícia spoločných častí domu v zmysle českého občianskeho zákonníka sa aj v tomto smere zmenila práve pri rekodifikácii českého občianskeho práva. Český zákonodarca pristúpil k takejto zmene, keď na rozdiel od pôvodného ustanovenia § 2 písm. g) českého zákona č. 72/1994 Sb. o vlastníctve bytov účinného do 31. 12. 2013 zahrnul do dikcie ustanovenia § 1160 zákona č. 89/2012 Sb. len všeobecnú definíciu spoločných častí domu. Podľa nej ide o tie časti nehnuteľnej veci, ktoré podľa svojej povahy majú slúžiť všetkým vlastníkom spoločne. Český zákonodarca nepristúpil na výpočet konkrétnych stavebných častí priamo v zákone, ale bližší opis týchto častí ponechal na úpravu vo vykonávacom predpise. Týmto predpisom je v Českej republike nariadenie vlády č. 366/2013 Sb., ktoré v ustanovení § 4 až § 6 podrobne a demonštratívne vypočítava spoločné časti zahŕňajúce aj spoločné zariadenia domu podľa predchádzajúcej právnej úpravy.

Na rozdiel od Českej republiky však návrh zákona počíta so zahrnutím demonštratívneho výpočtu spoločných častí domu priamo v zákone, ktorým bude nový zákon o výkone správy bytových a iných domov.

V navrhovanom odseku 2 je obsiahnutá definícia príslušenstva domu, ktoré je tiež predmetom pridruženého spoluvlastníctva v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

V zmysle tohto ustanovenia sú príslušenstvom domu stavby umiestnené na prilahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu alebo viacerým domom, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány, ihriská, nádvorcia, parkovacie plochy, oplotenia, trafostanice, odovzdávacia stanica tepla, čistička odpadových vôd, septik či iné stavby, ktoré sú nevyhnutné na

² Luby, Š. Vlastníctvo bytov. 1. vydanie. Bratislava: SAV, 1971, s. 279 – 282.

zabezpečenie prevádzky a správy domu a pozemku; ustanovenie o príslušnosti pozemku (ods. 2, 3 a 4) sa použijú primerane. Na určenie veľkosti spoluvlastníckych podielov na týchto pozemkoch či príslušenstve sa primerane použije všeobecné ustanovenie o určení veľkosti podielov pri pridruženom spoluvlastníctve, kde je relevantná právna skutočnosť zakladajúca vznik spoluvlastníctva (typicky vyhlásenie vlastníka domu) alebo dohoda spoluvlastníkov. Takéto znenie umožní existenciu spoločného príslušenstva v spoločných areáloch s viacerými domami, kde na príslušných pozemkoch existuje príslušenstvo, ktoré je určené na užívanie všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v týchto domoch. V záujme vylúčenia pochybností sa medzi spoločnými časťami uvádzajú aj technologické zariadenia a to aj vtedy ak sú umiestnené mimo domu.

Ďalšou významnou zmenou v legálnej definícii spoločných častí domu bude aj odsek 3, podľa ktorého sa za spoločné časti domu považujú aj také jeho časti, ktoré priliehajú len niektorým k bytom a nebytovým priestorom alebo ktoré boli prenechané na výlučné užívanie niektorému alebo viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov (typicky ide o balkóny, lodžie či terasy). Doposiaľ totiž spoluvlastníctvo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov k týmto spoločným časťam domu vyplýva len implicitne z ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. a judikatúry súdov.

§ 1685

Pridružené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku

V pridruženom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú spoločné časti domu, príslušenstvo domu a pozemok, ak tento zákon neustanovuje inak.

K § 1685

Pridružené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku
Ide o základné ustanovenie upravujúce pridružené spoluvlastníctvo k spoločným časťam a príslušenstvu domu a pozemku, ktoré tvorí nerozlučnú spojitosť s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome. Ak k pozemku (zastavanému alebo príslušnému) nevznikne pridružené spoluvlastníctvo, viazne na ňom vecné bremeno (či už podľa tohto zákona alebo pôjde o vecné bremeno, ktoré vzniklo podľa § 23 ods. 5 BytZ). To je zvýraznené slovami „ak zákon neustanovuje inak“. Ďalší prípad, kedy „zákon ustanovuje inak“ je pri vzniku pridruženého spoluvlastníctva pozemkov a príslušenstva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo viacerých domoch, nakoľko vtedy tvorí okruh spoluvlastníkov týchto predmetov pridruženého spoluvlastníctva viacero subjektov než pri vzniku pridruženého spoluvlastníctva spoločných častí, príslušenstva a pozemku len v jednom dome. V tomto ustanovení je upravený jeden zo základných právnych princípov, ktoré sú spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome. Týmto princípom je tzv. akcesorita spoluvlastníctva spoločných častí, príslušenstva a pozemku (ako aj spoločných zariadení do účinnosti navrhovanej úpravy), ktorá je nevyhnutná na riadny výkon vlastníckych práv k bytom a nebytovým priestorom. Akcesorita v tomto prípade predstavuje nerozlučné spojenie spoluvlastníctva spoločných častí domu, jeho príslušenstva a prípadne aj pozemku s existenciou vlastníckeho práva k bytu alebo k

nebytovému priestoru v predmetnom dome alebo podľa navrhovanej úpravy aj vo viacerých domoch.

Inými slovami, akcesorita znamená, že spoluvlastnícky podiel k predmetom pridruženého spoluvlastníctva vždy sleduje právny osud bytu alebo nebytového priestoru a priamo zo zákona prechádza na jeho nového nadobúdateľa. Táto akcesorita spoluvlastníckych práv je nezrušiteľná za trvania vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom, a preto spoločné časti a príslušenstvo nemôžu byť predmetom vlastníctva alebo spoluvlastníctva iného subjektu než vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome (v prípade pozemku a príslušenstva domu sa umožňuje, aby bolo spoločné aj pre vlastníkov viacerých domov). Nezrušiteľnosť je daná v záujme základných práv, ktoré by inak nemohlo plniť svoju ekonomicko-sociálnu funkciu.

Užívanie spoločných častí a príslušenstva domu a príľahlého pozemku jedným alebo viacerými vlastníkmi

§ 1686

Výlučné užívacie právo

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo alebo pozemok, ak**
 - a) z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v dome,
 - b) sú určené na výlučné užívanie v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru alebo v zmluve o výstavbe, vstavbe, nadstavbe alebo prístavbe, na základe ktorých došlo k prvému nadobudnutiu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru,
 - c) tak rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome alebo vo viacerých domoch, ak ide o príľahlé pozemky podľa § 1683 ods. 2 alebo príslušenstvo podľa § 1684 ods. 2,
 - d) toto právo vyplýva z rozhodnutia súdu, alebo
 - e) toto právo vyplýva z vyhlásenia vlastníka domu podľa § 1699.
- (2) Právo výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo domu alebo pozemok môže patriť viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov spoločne.**
- (3) Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo požadovať od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo alebo pozemok náhradu za toto právo len v prípadoch podľa odseku 1 písm. c) a d).**
- (4) Informácia o práve na výlučné užívanie spoločných častí, príslušenstva a pozemku sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Návrh na zápis tohto práva je oprávnená podať na príslušný orgán osoba oprávnená z tohto práva alebo iná osoba, ktorá na tom má právny záujem.**

K § 1686

Výlučné užívacie právo

Ustanovenie upravuje výlučné užívacie právo k spoločným častiam domu, jeho príslušenstvu zastavanému a príľahlému pozemku, ktoré prináleží len niektorým vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

Nejde o nový inštitút, ale naopak o jeden z charakteristických znakov vlastníctva bytov, ktorý bol v zákone č. 182/1993 Z. z. zakotvený už od jeho prijatia v roku 1993, pričom komplexnejšiu úpravu dosiahol až jeho novelizáciou vykonanou zákonom č. 283/2018 Z. z. účinným od 1. 11. 2018. Navrhované znenie vychádza z tejto právnej úpravy zakotvenej v ustanovení § 19 ods. 3 až 8 BytZ. Zachovávajú sa jednak právne tituly vzniku výlučného užívacieho práva ako aj obsah tohto práva. V písm. c) sa však oproti súčasnému zneniu umožňuje vznik výlučného užívacieho práva aj v prípade príľahlých pozemkov alebo príslušenstva, ktoré sú spoločné vlastníkom bytov a nebytových priestorov vo viacerých domov. Právne tituly vzniku výlučného užívacieho práva sa rozširujú o vyhlásenie vlastníka domu ako nový inštitút a rozhodnutie súdu, keďže aj to môže konštitutívne založiť výlučné užívacie právo k predmetom pridruženého spoluvlastníctva. Takýto postup je možný v prípade žaloby prehlasovaného vlastníka, ktorý sa bude úspešne domáhať zmeny zamietavého rozhodnutia vlastníkov bytov o priznaní tohto práva podľa ustanovenia § 14b ods. 1 písm. r) BytZ. Druhým prípadom sú situácie uvedené v ustanovení § 14a ods. 11 in fine BytZ, teda:

- ak sa pri hlasovaní v dome dosiahne rovnosť hlasov alebo
- ak sa potrebná väčšina na prijatie rozhodnutia o udelení výlučného užívacieho práva nedosiahne.

V odseku 2 sa upravuje, že právo výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo domu alebo príľahlý pozemok môže patriť viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov spoločne.

Zásadnou zmenou oproti súčasnej právnej úprave je možnosť, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov mali právo požadovať od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok náhradu za toto právo. To však bude platiť len v prípadoch podľa ods. 1 písm. c) a písm. d) tohto ustanovenia, t. z. len ak o vzniku tohto práva budú rozhodovať vlastníci rozhodnutím. V tomto prípade bude môcť byť výlučné užívacie právo udelené určitému vlastníkovi alebo viacerým vlastníkom bez toho, aby toto právo prechádzalo spolu s vlastníctvom jeho bytu alebo nebytového priestoru na nadobúdateľa. Pôjde tak o výnimku zo všeobecnej zásady upravenej v ustanovení o prechode práva výlučného užívania spoločných častí domu.

Navrhovaný odsek 4 umožní zápis informácie o práve na výlučné užívanie spoločných častí, príslušenstva a príľahlého pozemku do katastra nehnuteľností. Podľa súčasnej právnej úpravy bol takýto zápis možný podľa ustanovenia § 20a ods. 6 a § 20b BytZ len vo vzťahu k výlučnému užívaciemu právu ku garážovému stojisku a skladovému priestoru. Zápis tejto informácie sa podľa platnej právnej úpravy realizuje formou poznámky, nakoľko zákonodarca v tomto prípade odkazuje v poznámke pod čiarou č. 22ac v zákone č. 182/1993 Z. z. odkazuje na ustanovenie § 38 a § 39 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v platnom znení. Zápis informácie sa teda má vykonať v časti listu vlastníctva „Iné údaje“. Nejde teda o zápis samotného vecného práva, ktoré sa zapisuje vkladom či záznamom, ale o zápis skutočnosti o existencii výlučného užívacieho práva, ktoré je spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru.

Z doterajšej praxe sú známe prípady, kedy príslušný okresný úrad, katastrálny odbor odmietol vykonať zápis vlastníkovi bytu či nebytového priestoru vo vzťahu k časti

príľahlého pozemku (napr. oplotená predzáhradka pred bytom na prízemí alebo chodník vybudovaný a určený len na zásobovanie obchodnej prevádzky na prízemí domu) so strohým odôvodnením, že výlučné užívacie právo k príľahlému pozemku podľa ustanovenia § 19 BytZ nie je predmetom zápisu do katastra nehnuteľností na rozdiel od ustanovenia § 20a ods. 6 BytZ.

Výlučné užívacie právo ku garážovému stojisku v ustanovení § 1 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. katastrálneho zákona však tiež uvedené nie je, a napriek tomu sa informácia o ňom do údajov katastra nehnuteľností zapisuje. Tento zákon ani jeho vykonávací vyhláska č. 461/2009 Z. z. a ani iný všeobecne záväzný právny predpis bližšie neurčujú aké údaje sa majú zapisovať v časti listu vlastníctva označenom ako „Iné údaje“.

Podľa ustanovenia § 6 ods. 1 písm. f) zákona č. 162/1995 Z. z., v spojení s ustanovením § 14 vyhlásky č. 461/2009 Z. z. dávajú podklad k zápisu skutočností súvisiacich s právami k nehnuteľnosti. Z vyššie uvedeného je však zrejmé, že posúdenie, aká konkrétna skutočnosť súvisiaca s právom k nehnuteľnosti sa zapíše ku konkrétnej nehnuteľnosti do kolónky „Iný údaj“ už závisí výlučne na právnom posúdení okresných úradov, katastrálnych odborov.

Neexistuje však žiadny opodstatnený dôvod, aby sa na zápis údaju o výlučnom užívacom práve do katastra nehnuteľností vyžadovala ešte osobitná zmluva medzi vlastníckmi nad rámec právnych titulov vyplývajúcich z ustanovenia § 19 ods. 4 BytZ. Najmä v prípade právnych titulov vzniku výlučného užívacieho práva podľa ustanovenia odseku 2 písm. b) a c), stačí predložiť okresného úradu na zápis zmluvu o prevode vlastníckeho práva, alebo zmluvu o vstavbe či nadstavbe, prípadne zápisnicu z rozhodnutia vlastníckov, z ktorej vyplýva zriadenie výlučného užívacieho práva k novej spoločnej časti, spoločnému zariadeniu alebo príslušenstvu domu. Návrh na zápis tohto práva je oprávnená podať na príslušný orgán osoba oprávnená z tohto práva alebo iná osoba, ktorá na tom má právny záujem.

V prípade výlučného užívacieho práva vzniknutého podľa ustanovenia § 19 ods. 4 písm. a) BytZ takýto zápis do katastra nehnuteľností spravidla nebude potrebný, nakoľko toto právo vyplýva už zo samotnej stavebnotechnickej povahy, resp. účelového určenia spoločnej časti na výlučné užívanie spolu s konkrétnym bytom a nebytovým priestorom (typicky pôjde o balkón, lodžiu alebo terasu).

§ 1687

Prechod práva výlučného užívania spoločných častí domu

- (1) Právo výlučne užívať spoločné časti domu prechádza na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru, s ktorým je spojené, ak toto právo nie je v rozhodnutí vlastníckov udelené určitému vlastníckovi bytu alebo nebytového priestoru.**
- (2) Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok nie je prípustný bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu alebo nebytového priestoru, s ktorým je spojené.**

K § 1687

Prechod práva výlučného užívania spoločných častí domu

Toto ustanovenie upravuje vecnoprávny charakter výlučného užívacieho práva k spoločným častiam domu, spojeného s vlastníckym právom k bytu a nebytovému

priestoru ku ktorému sa toto právo vzťahuje. Toto právo nemôže byť predmetom samostatnej dispozície bez toho, aby došlo k nakladaniu spolu s bytom alebo nebytovým priestorom, ku ktorému sa vzťahuje. Výnimkou v tomto smere bude len rozhodnutie vlastníkov o výlučnom užívacom práve udelenom v prospech určitého vlastníka alebo viacerých vlastníkov k nejakej spoločnej časti domu.

Rovnako ako v prípade iných akcesorických práv aj výlučné užívacie právo prechádza na nového nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru ex lege, t. zn. bez toho, aby tento prechod mohol prevodca ovplyvniť napr. v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Z toho vyplýva, že ani nadobúdateľ tohto práva nemá možnosť sa tohto práva vzdať, resp. v nadobúdacej zmluve prejaviť vôľu ho spolu s bytom či nebytovým priestorom nenadobudnúť. Aj keby takúto vôľu prejavil, išlo by o neúčinný prejav vôle, keďže výlučné užívacie právo musí nadobúdateľ len prijať, z dôvodu, že je vecne spojené s bytom či nebytovým priestorom.

Odsek 2 ustanovenia len potvrdzuje vecnoprávny charakter tohto práva, keďže nie je prípustný samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti a príslušenstvo domu alebo príľahlý pozemok bez súčasného prevodu alebo prechodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené. Keďže prechod práva či povinnosti nastáva na rozdiel od prevodu ex lege už na základe právnej skutočnosti, na ktorú je naviazaný, takýto právny následok ani nie je možné zmluvne vylúčiť. Z toho vyplýva, že ani pri tých právnych skutočnostiach, ktoré majú za následok prechod vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru sa nemôže stať, že by došlo k samostatnému prechodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru bez prechodu výlučného užívacieho práva spojeného s týmto vlastníckym právom.

§ 1688

Výlučné užívanie garážového stojiska

- (1) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko je právo spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome, ktoré vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom.**
- (2) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko môže patriť viacerým spoluvlastníkom garáže v dome spoločne.**
- (3) Informácia o práve spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapíše do katastra nehnuteľností.**

§ 1689

Prechod práva užívať garážové stojisko

- (1) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko prechádza na nadobúdateľa spolu so spoluvlastníckym podielom ku garáži v dome, s ktorým je spojené.**

- (2) Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome nie je prípustný.
- (3) Spoluvlastník garáže v dome, ktorý má právo výlučne užívať určité garážové stojisko, je oprávnený ho prenechať inej osobe do užívania aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov garáže v dome.
- (4) Za právo výlučne užívať určité garážové stojisko nepatrí ostatným spoluvlastníkom garáže v dome náhrada.

K § 1688 a 1689

Výlučné užívanie garážového stojiska a prechod práva

Právo na výlučné užívanie garážového stojiska sa preberá z doterajšej právnej úpravy (ustanovenie § 20a BytZ), pričom jeho obsah je v zásade rovnaký ako v prípade výlučného užívacieho práva k spoločným častiam, domu príslušenstvu a príslušenstvu pozemku. S týmito právami má nasledovné spoločné znaky:

- môže patriť viacerým spoluvlastníkom garáže spoločne;
- má vecnoprávny charakter, nakoľko prechádza spolu s prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu ku garáži v dome, s ktorým je spojené, na jeho nadobúdateľa, pričom samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu ku garáži v dome nie je prípustný;
- spoluvlastník garáže v dome ho môže prenechať inej osobe do užívania aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov garáže v dome.

Právo výlučne užívať určité garážové stojisko je právo spojené so spoluvlastníckym podielom ku garáži v dome, ktoré vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu ku garáži v dome. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom.

Toto právo je bezodplatné, nakoľko ostatným spoluvlastníkom garáže v dome nepatrí právo na náhradu. Informácia o práve spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

§ 1690

Právo výlučného užívania skladového priestoru

Ustanovenia § 1688 a 1689 sa použijú primerane aj na výlučné užívanie skladového priestoru, ktorý je časťou nebytového priestoru v dome určeného na skladovanie a ktorý je fyzicky oddelený od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.

K § 1690

Právo výlučného užívania skladového priestoru

Ustanovenia o garážovom stojisku sa použijú primerane aj na výlučné užívanie skladového priestoru, keďže skladový priestor je rovnako ako garážové stojisko časťou nebytového priestoru v dome určeného na skladovanie, a ktorá je fyzicky

oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, za predpokladu, že nejde o príslušenstvo bytu.

§ 1691

Prechod pridruženého spoluvlastníctva

S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome prechádza na nadobúdateľa aj pridružené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku alebo iné spoločné vecné práva k pozemku ako aj ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru vrátane práv a povinností vyplývajúcich z vyhlásenia vlastníka domu podľa § 1699, o ktorých to ustanovuje tento zákon alebo osobitný predpis.

K § 1691

Prechod pridruženého spoluvlastníctva

V tomto ustanovení je zakotvená ďalšia dôležitá zásada vyplývajúca z pridruženého spoluvlastníctva ku všetkým predmetom tohto spoluvlastníctva. Podľa nej s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza na nadobúdateľa aj pridružené spoluvlastníctvo spoločných častí domu alebo iné spoločné vecné práva k pozemku ako aj ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru vrátane práv a povinností vyplývajúcich z vyhlásenia vlastníka domu, o ktorých to ustanovuje tento zákon alebo osobitný predpis.

Ustanovenie tak systematicky priamo nadväzuje na súčasnú právnu úpravu, ktorá je však zakotvená až v troch rôznych ustanoveniach zákona č. 182/1993 Z. z. (§ 13, § 19 a § 23). Navrhovanou právnou úpravou sa tak sprehľadní a zjednoduší tento významný právny dôsledok spojený s prevodom alebo prechodom vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru.

K prechodu špecifikovaných hodnôt dochádza ex lege pri prevode alebo prechode vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru. Determinantom rozsahu súboru hodnôt prechádzajúceho na nadobúdateľa pri prevode bytu alebo nebytového priestoru je rozsah, v akom ich vlastní prevádzajúci. Z povahy veci vyplýva, že minimálny rozsah prechádzajúcich hodnôt bude pozostávať zo spoluvlastníctva spoločných častí domu, príslušenstva (pokiaľ existuje) a práv (nielen vlastníckych) k zastavanému pozemku a k príľahlému pozemku (pokiaľ existuje). Nikto nemôže previesť na iného viac práv, ako má sám (nemo plus iuris ad alium transfere potest quam ipse habet).

Vo vzťahu k zastavanému a príľahlému pozemku platí buď spoluvlastnícky režim alebo právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré vzniklo podľa § 23 ods. 5 BytZ alebo podľa ustanovenia o pozemku a vecnom bremene, ktoré prechádza v zmysle tohto ustanovenia na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru. Ak v priebehu existencie bytu alebo nebytového priestoru dôjde k spojeniu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru so zodpovedajúcim spoluvlastníckym podielom na pozemku v rukách tej istej osoby (osôb), od tohto okamihu nie je možné tieto hodnoty prevádzať každú samostatne.

§ 1692

Zrušenie pridruženého spoluvlastníctva

- (1) Spoluvlastníci spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku sa nemôžu domáhať zrušenia pridruženého spoluvlastníctva podľa tohto zákona.
- (2) Spoluvlastníci spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku môžu rozhodnúť alebo sa dohodnúť o zrušení pridruženého spoluvlastníctva k akémukoľvek predmetu tohto spoluvlastníctva, pričom na takéto rozhodnutie alebo dohodu je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov. V prípade dohody podľa predchádzajúcej vety sa vyžaduje písomná forma.
- (3) Ak je byt, nebytový priestor, spoločné časti, príslušenstvo domu alebo pozemok zaťažený vecným právom, na platnosť právnych úkonov podľa odseku 2 sa vyžaduje písomný súhlas osoby oprávnenej z tohto vecného práva.

K § 1692

Zrušenie pridruženého spoluvlastníctva

Jednou z osobitostí pridruženého spoluvlastníctva v porovnaní s bežným podielovým spoluvlastníctvom upraveným je skutočnosť, že spoluvlastníci sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka. Ustanovenie v súčasnosti platného § 141 Občianskeho zákonníka (zákon č. 40/1964 Zb.), ktoré umožňuje spoluvlastníkom dohodnúť sa o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vypořádání (v predloženej návrhu nového Občianskeho zákonníka ide o ustanovenie s nadpisom *Dohoda spoluvlastníkov* a nasl.), je totiž touto právnou normou výslovne vylúčené, s výnimkami uvedenými v ustanovení § 13 ods. 2 BytZ. Toto ustanovenie je kogentné, pričom z praktického pohľadu má mimoriadne veľký význam. Ide totiž o prelomenie jednej zo základných zásad platiacich v občianskom práve, podľa ktorej nikto nemôže byť nútený, aby zotrval v spoluvlastníckom vzťahu. V dôsledku toho teda nie je možné a ani prípustné domáhať sa toho, aby jeden zo spoluvlastníkov previedol svoj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, príslušenstve domu a pozemku na druhého spoluvlastníka, resp. aby spoluvlastníci odkúpili podiel jedného zo spoluvlastníkov bez toho, aby sa predmetom prevodu stal súčasne aj byt alebo nebytový priestor.

Táto zásada však nemôže pôsobiť absolútne, pričom zákon č. 182/1993 Z. z. v ustanovení § 19 ods. 1 BytZ v znení účinnom do 31. 10. 2018 umožňoval spoluvlastníkom dohodnúť sa, že niektoré spoločné časti, spoločné zariadenia alebo príslušenstvo domu mohli vylúčiť z pridruženého spoluvlastníctva. Touto dohodou bolo možné obmedziť rozsah tohto pridruženého spoluvlastníctva alebo ho úplne vylúčiť, pochopiteľne, okrem zastavaného a príslušeného pozemku. Ak sa totiž niektorá časť z týchto spoločných častí a spoločných zariadení domu fakticky i právne odčlení a v dome sa vytvorí ďalší byt alebo nebytový priestor, zvýši sa tým logicky aj spoločný menovateľ v zlomku určujúcom veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu. Celková podlahová plocha bytov a nebytových priestorov v dome sa teda zvýši o podlahovú plochu pôvodnej spoločnej časti alebo spoločného zariadenia, ktoré sa stalo samostatným bytom či nebytovým priestorom. Takáto dohoda teda mala

vplyv aj na zápis spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu u všetkých vlastníkov.

Nadobudnutím účinnosti novely BytZ č. 283/2018, Z. z., ktorá sa dotkla ustanovenia § 13 ods. 2, § 14b ods. 3 a § 19 ods. 1 BytZ však došlo k zásadnej zmene v tomto smere. Táto novela totiž bez bližšieho vysvetlenia odstránila možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dohodnúť sa absolútnou väčšinou o inom rozsahu spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Možnosť dohody o inom rozsahu spoluvlastníctva, než vyplýva zo zákona sa pripúšťala len vo vzťahu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, nie však aj k príľahlému a zastavanému pozemku. Od 1. 11. 2018 je však takáto dohoda možná len vo vzťahu k príľahlému pozemku a príslušenstvu domu alebo ich častí (viď ustanovenie § 13 ods. 2 a § 14b ods. 3 BytZ).

Touto zmenou sa okrem iného vylúčila možnosť rozdelenia bytového domu na viac bytových domoch, ak sú tieto schopné samostatnej existencie aj zo stavebno-technického hľadiska, čo potvrdzuje stavebný úrad v konaní o zmene účelu užívania pôvodnej stavby. Keďže v týchto prípadoch dochádza k zmene vlastníckych pomerov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov niet dôvodu, aby takýto postup zákon vylučoval aj v režime vlastníctva bytov a nebytových priestorov za podmienky, že s tým vyjadria písomný súhlas všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Navrhovaná právna úprava túto možnosť opätovne pripúšťa, v dôsledku čoho pôjde o navrátenie stavu, ktorý platil v právnom poriadku 25 rokov (od 1.9.1993 do 31.10.2018 v pôvodnej dikcii ustanovenia § 19 ods. 1 BytZ). Ak je byt, nebytový priestor, spoločné časti, príslušenstvo domu alebo pozemok zaťažený vecným právom, na platnosť právnych úkonov týkajúcich zrušenia spoluvlastníctva sa vyžaduje písomný súhlas oprávnenej z tohto vecného práva. Dôvodom je skutočnosť, že zmenou právneho režimu vlastníctva domu vrátane bytov a nebytových priestorov v ňom sa nachádzajúcich môžu byť dotknuté práva tretích osôb (najmä záložných práv, osôb oprávnených z vecných bremien, predkupných práv atď.).

§ 1693

Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, príslušenstve domu a pozemku

- (1) Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, príslušenstve domu a pozemku sa určí pomerom veľkosti podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak je vyhlásením podľa § 1699 veľkosť spoluvlastníckych podielov určená inak, a to s ohľadom na povahu, rozmery alebo umiestnenie bytu a nebytového priestoru, alebo ak sú podiely určené a rovnaké.**
- (2) Veľkosť spoluvlastníckych podielov na príľahlých pozemkoch a príslušenstve v pridruženom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo viacerých domoch sa určí pomerom veľkosti podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov vo všetkých domoch, v ktorých pridruženom spoluvlastníctve je príľahlý pozemok alebo príslušenstvo; to neplatí, ak sa vlastníci dohodnú inak.**

(3) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo domáhať sa zmeny veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa podstatne zmenili okolnosti alebo pôvodné určenie tohto podielu je zjavne nespravodlivé.

(4) Ak na návrh vlastníka bytu alebo nebytového priestoru podľa odseku 3 nedôjde k požadovanej zmene spoluvlastníckych podielov, môže o zmene rozhodnúť súd. Ak boli spoluvlastnícke podiely určené vyhlásením podľa § 1699, má takáto zmena za následok zmenu vyhlásenia..

K § 1693

Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, príslušenstva domu a pozemku

Navrhovaná úprava predstavuje čiastočnú modifikáciu doposiaľ ustáleného kogentného pravidla podľa ktorého je veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, príslušenstve domu a pozemku stanovená pomerom veľkosti podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Toto pravidlo vychádza ešte z ustanovenia § 17 ods. 2 skôr platného zákona č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov, ktoré úplne nesystematicky prevzal aj platné ustanovenie § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z., ktorý upravuje podstatné náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome. Táto konštrukcia mala v dobe prijatia BytZ dôvod v súvislosti s privatizáciou bytového fondu, kedy bolo praktické stanoviť matematicky jednoduché pravidlo, zatiaľ čo pri výstavbe nových domov bolo namieste ponechať to na vôľu stavebníkov. Vzhľadom na fakt, že tento podiel ovplyvňuje nielen mieru prispievania vlastníka bytu a nebytového priestoru do fondu prevádzky, údržby a opráv, spôsob rozpočítavania niektorých plnení a v konečnom dôsledku aj mieru jeho zodpovednosti za spoločné záväzky, je nevyhnutné upraviť toto pravidlo v samostatnom zákonnom ustanovení.

Navrhuje sa vzhľadom na požiadavky aktuálnej praxe umožniť zmenu doterajšieho pravidla tak, že rozhodujúci nemusí byť len pomer podlahových plôch, ale tiež povaha a umiestnenie bytu. Pre určenie hodnoty bytu má význam nielen veľkosť bytu, ale aj jeho vlastnosti, napr. umiestnenie na určitom poschodí, či strane domu, priestor, ktorý má vlastník bytu vo svojej výlučnej dispozícii (napr. v dome môžu byť miestnosti s rôznou výškou miestností a stropu, k bytu môžu priliehať spoločné časti domu ako sú balkóny, lodžie a terasy).

Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, príslušenstve domu a pozemku sa určí pomerom veľkosti podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak je vyhlásením vlastníka domu veľkosť spoluvlastníckych podielov určená inak, a to s ohľadom na povahu, rozmery či umiestnenie bytu a nebytového priestoru, alebo ak sú podiely určené ako rovnaké. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo domáhať sa zmeny veľkosti podielu, ak sa podstatne zmenili okolnosti alebo pôvodné určenie tohto podielu je zjavne nespravodlivé. V takom prípade má rozhodnutie súdu vplyv aj na obsah vyhlásenia vlastníka domu, ak v ňom boli určené spoluvlastnícke podiely, ktoré boli rozhodnutím súdu zmenené. V takom prípade sa však tieto spoluvlastnícke podiely zmenia priamo právoplatným rozhodnutím súdu, ktoré má konštitutívny charakter, pričom táto zmena by sa mala dať zapísať do údajov katastra nehnuteľností záznamom. V takom prípade má rozhodnutie súdu vplyv aj na

zmenu vlastníka domu. V súlade s prechodnými ustanoveniami tohto zákona budú môcť vlastníci využiť toto právo aj v domoch s bytmi a nebytovými priestormi, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov.

Druhý diel

Vznik vlastníctva bytov a nebytových priestorov

§ 1694

Spôsoby vzniku vlastníctva

Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v dome vzniká len spôsobmi a za podmienok ustanovených týmto zákonom.

§ 1695

Výstavba domu

Ak sa zmluvné strany na základe zmluvy o výstavbe uzavretej podľa tohto zákona dohodli na výstavbe alebo zmene domu, vznikajú byty a nebytové priestory výstavbou, ak je dom aspoň v takom stupni rozostavanosti, že je už navonok ohraničený obvodovými stenami a strešnou konštrukciou a byty a nebytové priestory sú v ňom stavebnotechnicky oddelené obvodovými stenami.

§ 1696

Rozdelenie domu vyhlásením vlastníka domu

Ak sa na základe vyhlásenia vlastníka domu (vyhlásenie) rozdelí dom na byty a nebytové priestory, vznikne vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom zápisom do katastra nehnuteľností.

§ 1697

Rozdelenie domu dohodou spoluvlastníkov

- (1) Ak je pozemok s domom vo vlastníctve viacerých osôb, možno rozdeliť dom na byty a nebytové priestory na základe dohody spoluvlastníkov pozemku.**
- (2) Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom vznikne zápisom do katastra nehnuteľností.**
- (3) Dohoda podľa odseku 1 musí obsahovať náležitosti vyhlásenia podľa § 1699.**

§ 1698

Rozdelenie domu rozhodnutím súdu

- (1) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov môže vzniknúť aj dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva alebo vyporiadaní spoločného imania manželov, ako aj v iných prípadoch, ktoré pripúšťa tento zákon.**

- (2) Rozhodnutie súdu podľa odseku 1 musí obsahovať náležitosti vyhlásenia podľa § 1699.

§ 1699

Náležitosti vyhlásenia

- (1) Pri rozdelení práva k domu na vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom podľa § 1696 až 1698 sa v písomnom vyhlásení uvedú údaje aspoň v rozsahu:
- a) označenie pozemku, domu, obce a katastrálneho územia,
 - b) označenie jednotlivých bytov a nebytových priestorov aspoň ich:
 1. číslom, ich umiestnením (poschodie, číslo vchodu) s určením účelu ich užívania,
 2. určením a popisom spoločných častí domu so zreteľom k ich stavebnej, technickej alebo užívacej povahe a s prípadným určením, ktoré z nich sú vyhradené na výlučné užívanie len niektorým vlastníkom bytov a nebytových priestorov,
 3. veľkosťou spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, pozemku pod domom a príľahlom pozemku, príslušenstve domu a spôsob jeho určenia podľa § 1693,
 - c) označenie vecných práv k pozemku a, ak od dokončenia výstavby domu uplynulo menej ako desať rokov, aj označenie práv a povinností zo záväzkov týkajúcich sa spoločných častí domu, príslušenstva a pozemku ako aj práv z nesplnenia, ktoré prechádzajú spolu so vznikom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru na všetkých vlastníkoch bytov a nebytových priestorov alebo len na niektorých z nich a označenie zhotoviteľa domu alebo inej osoby zodpovednej za výstavbu domu.
- (2) Ak má rozdelením podľa odseku 1 vzniknúť dom podľa § 1678 uvedie sa vo vyhlásení aj spôsob zabezpečenia správy domu podľa osobitného predpisu ako aj
- a) pravidlá pre výkon správy domu,
 - b) pravidlá pre užívanie spoločných častí domu, príslušenstva a pozemku ako aj
 - c) určenie osoby zodpovednej za správu domu a platby spojené so správou domu, príslušenstva a pozemku, a to aj v prípade, ak si vlastníci budú zabezpečovať ich správu sami.
- (3) K vyhláseniu sa priloží dokumentácia, z ktorej sú zrejmé situačné plány jednotlivých poschodí s vyznačením polohy, rozmerov a plochy všetkých bytov a nebytových priestorov v dome vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov, spoločných častí domu, ako aj identifikácia pozemku, na ktorom je dom postavený, a prípadne aj príľahlého pozemku s písomným súhlasom vlastníka tohto pozemku so vznikom domu s úradne osvedčenou pravosťou podpisu, ak vlastníkom pozemku nie je vlastníkom domu.

- (4) Náležitosti vyhlásenia podľa odsekov 1 až 3 musia byť súčasťou návrhu na zápis domu spolu s bytmi a nebytovými priestormi do katastra nehnuteľností. Ak táto náležitosť nie je splnená alebo súhlas vlastníka pozemku podľa odseku 3 nie je predložený k vyhláseniu, príslušný orgán spravujúci kataster nehnuteľností nepovolí zápis účinkov vyhlásenia do katastra nehnuteľností.

§ 1700

Ochrana tretích osôb

Ak dôjde k zápisu vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom do katastra nehnuteľností na základe vyhlásenia podľa § 1696, následne už nemožno určiť, že vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom nevzniklo, ak k nim tretia osoba nadobudla vlastnícke právo dobromyseľne.

§ 1701

Vady vyhlásenia

- (1) Ak vyhlásenie vlastníka domu alebo dohoda spoluvlastníkov podľa § 1696 a 1697 vymedzí byt alebo nebytový priestor neurčitým alebo nesprávnym spôsobom a ak túto vadu vlastník domu alebo iná oprávnená osoba neodstráni bez zbytočného odkladu po tom, čo ho na vadu upozornila tretia osoba, ktorá na tom má právny záujem, môžu túto vadu odstrániť vlastníci dotknutých bytov alebo nebytových priestorov spoločným vyhlásením vlastníkov dotknutých vadou. Ak k tomu nedôjde, môže o odstránení väd vyhlásenia rozhodnúť súd na návrh osoby, ktorá má na tom oprávnený záujem.
- (2) Ak vyhlásenie obsahuje nesprávne alebo neurčito vymedzený spoluvlastnícky podiel vlastníka bytu alebo nebytového priestoru na spoločných častiach domu, príslušenstve domu alebo pozemku, na takéto vymedzenie sa neprihliada a použije sa § 1693 ods. 1; na odstránenie väd vyhlásenia sa uplatní postup podľa odseku 1.

§ 1702

Zmena vyhlásenia

- (1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu vyhlásenie podľa § 1699 zmeniť.
- (2) Na zmenu vyhlásenia sa vyžaduje písomný súhlas vlastníka bytu a nebytového priestoru, ktorého práv a povinností sa zmena dotkne. Ak na byte alebo nebytovom priestore viazne záložné právo, vyžaduje sa rovnako súhlas záložného veriteľa, ak sa zmena dotkne aj jeho práv a povinností. Na účinnosť zmeny vyhlásenia sa okrem súhlasu vlastníka podľa prvej vety vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak sa zmena týka všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

- (3) Na zmenu vyhlásenia postačuje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak sa zmena týka**
- a) spoločných častí, príslušenstva domu alebo pozemku, pri ktorých sa nemení veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, príslušenstve domu a pozemku, ak nejde o spoločnú časť, príslušenstvo domu alebo pozemok vo výlučnom užívaní vlastníka bytu alebo nebytového priestoru,**
 - b) účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru na základe žiadosti jeho vlastníka alebo**
 - c) pravidiel pre správu domu, ak sú určené vo vyhlásení.**
- (4) Ak dôjde k zmene vyhlásenia, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní bez zbytočného odkladu od prijatia zmeny založiť úplné znenie vyhlásenia spolu s návrhom na zápis zmien z neho vyplývajúcich do katastra nehnuteľností a to prostredníctvom osoby zodpovednej za správu domu; to platí aj v prípade, ak sú náležitosti vyhlásenia obsiahnuté v zmluve o výstavbe, vstavbe, nadstavbe alebo prístavbe domu.**

K § 1694 až 1702

Vznik vlastníctva bytov a nebytových priestorov

V týchto ustanoveniach sú upravené spôsoby vzniku vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Jednotlivé právne skutočnosti vychádzajú zo súčasnej platnej právnej úpravy (§ 4 a 5 zákona č. 182/1993 Z. z.) ako zo zahraničných právnych úprav pokiaľ ide o vyhlásenie vlastníka domu, ktoré predstavuje v navrhovanej právnej úprave základný právny titul nadobudnutia vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom v nových domoch, ale aj v existujúcich domoch, ktoré doposiaľ neboli rozdelené na byty a nebytové priestory.

Na prvom mieste sa však upravuje výstavba domu na základe zmluvy o výstavbe uzavretej podľa tohto zákona, kedy vznikajú byty a nebytové priestory ako nové veci (predmety občianskoprávných vzťahov), za predpokladu, že dom je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že je už navonok ohraničený obvodovými stenami a strešnou konštrukciou a byty a nebytové priestory sú v ňom stavebnotechnicky oddelené obvodovými stenami.

Kľúčovým inštitútom v novej právnej úprave bude rozdelenie domu vyhlásením doterajšieho vlastníka domu, ktoré bude predstavovať jednostranný právny úkon. V prípade spoluvlastníkov domu nerozdeleného na byty a nebytové priestory bude mať vyhlásenie charakter dohody všetkých spoluvlastníkov o zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením domu.

Na základe komparácie zahraničných právnych úprav inštitútu vlastníctva bytov (napr. ČR, Francúzsko, Holandsko, Poľsko, USA či kanadská provincia Ontario) možno konštatovať, že v týchto krajinách je konštituované vlastníctvo bytov v novostavbách práve inštitútom vyhlásenia vlastníka domu. Ten je v zahraničí dlhodobo zaužívaný a osvedčený ako typický spôsob vzniku vlastníctva bytov, pričom aj slovenská verzia smernice OSN o kondomíniovom vlastníctve bytov pre krajiny v transformačnom období označuje tento inštitút pojmami „Prehlásenie o rozdelení vlastníctva“ alebo „Dohoda o rozdelení nehnuteľnosti“ podľa toho, či ide o jednostranný, alebo viacstranný právny úkon.

V našej právnej úprave dochádzalo od prijatia zákona č. 182/1993 Z. z. k právnemu rozdeleniu domu tzv. prvou zmluvou o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

v dome z doterajšieho vlastníka na nájomcu. Išlo o charakteristický znak vtedajšej právnej úpravy, ktorej hlavným cieľom bolo zabezpečiť privatizáciu bytového fondu zo štátu, obcí a družstiev na nájomcov bytov, ktorými boli fyzické osoby. V súčasnosti už táto forma rozdelenia domu nemá v developerskej praxi uplatnenie, pričom developeri využívajú často aj iné spôsoby zápisu vlastníckeho práva než bol vklad vlastníckeho práva k prvej zmluve o prevode vlastníctva.

V prípade vyhlásenia vlastníka domu ide o písomný prejav vôle vlastníka domu, ktorým sa nehnuteľnosť vo vlastníctve jedného subjektu alebo v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb rozdeľuje na dom s bytmi a nebytovými priestormi ako samostatnými predmetmi občianskoprávných vzťahov s obligatórnym vznikom spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a zastavanom a príslušenom pozemku. V Poľsku musí mať tento právny úkon dokonca formu notárskej zápisnice. Zápis tohto právneho úkonu do katastra nehnuteľností sa bude realizovať vkladovým konaním, čím bude zabezpečené, aby vlastníctvo bytov nevzniklo v budove, ktorá nebude zapísaná v katastri nehnuteľností a zároveň, že tento zápis bude záväzný pre každý subjekt (erga omnes). Vznik vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome tak nastanú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o povolení vkladu vyhlásenia do katastra nehnuteľností (§ 28 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z.). Išlo by teda o rovnaký spôsob nadobudnutia vlastníctva ako tak to bolo v doterajšej právnej úprave povolením vkladu vlastníctva prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru podľa § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení.

Materiálna publicita katastra nehnuteľností tak vylúči akékoľvek pochybnosti o prípadnej záväznosti tohto úkonu len dovnútra, t. j. medzi spoluvlastníkmi daného domu a pozemku. Pri novostavbe by totiž vlastník domu musel spolu s vyhlásením predložiť príslušnému správneému orgánu na úseku katastra nehnuteľností aj kolaudačné osvedčenie alebo stanovisko príslušného orgánu, z ktorých bude nepochybné, že určitá budova sa bude užívať aj na bytové účely. Vychádzajúc z koncepcie platného Občianskeho zákonníka by v prípade zavedenia inštitútu vyhlásenia vlastníka domu išlo o nadobudnutie vlastníckeho práva na základe inej právnej skutočnosti stanovenej zákonom.

Pred právnym rozdelením domu by však vlastník domu musel splniť aj všetky verejnoprávne podmienky na to, aby mohol svoju stavbu (a prípadné byty a nebytové priestory v nej) nielen užívať, ale s nimi aj právne disponovať. Keďže v prípade vyhlásenia vlastníka domu by išlo o právny úkon s obligatórnymi náležitosťami, na ktorý by sa vzťahovali aj ustanovenia Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch, vyskytli sa v praxi otázky spojené s neplatnosťou (napr. pri nedostatkoch vo vymedzení spoločných častí domu alebo výpočtu podlahovej plochy bytov alebo nebytového priestoru či určení spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu), resp. podmienenosťou tohto právneho úkonu. Právna veda i judikatúra v Českej republike dospela k záveru, že vyhlásenie vlastníka budovy nesmie obsahovať žiadne právne podmienky a tiež nemôže byť neplatné len pre chyby v písaní a počítaní, ak je jeho význam nepochybný. K určitosťi právneho úkonu stačí, ak je jeho predmet vymedzený odkazom na inú listinu (iné vyhlásenie hoci aj uskutočnené nevlastníkom), z ktorej je tento predmet objektívne poznateľný (porovnaj rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 28 Cdo 622/2010 z 15. 6. 2010).

Vzhľadom na tieto skúsenosti navrhovaná úprava chráni dobromyseľnosť tretích osôb aj tým, že ak uskutoční vyhlásenie osoba, ktorá v skutočnosti nebola vlastníkom budovy, nie je tu možné argumentovať neplatnosťou vyhlásenia s poukazom na klasickú zásadu „nemo plus iuris...“. Dôvodom je, že vyhlásením vlastníka sa nemení osoba vlastníka budovy, ani žiadne jednotky (byty a nebytové priestory) a práva tretích

osôb sa uvádzajú len tie, ktoré už na stavbe existujú (napr. záložné právo v prospech financujúcej banky). Pôvodný vlastník tu iba prestáva byť vlastníkom budovy a stáva sa vlastníkom všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Táto zásada sa však bez výnimky uplatní až pri následnom prevode vlastníckeho práva k jednotkám. Takáto zmluva je teda neplatná pre počiatočnú nemožnosť plnenia, avšak k prechodu vlastníckeho práva k bytu a nebytového priestoru môže nepochybne bez ďalšieho dôjsť (viď rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR, sp. zn. 33 Cdo 4080/2007 z 3. 12. 2010). V prípade väd vyhlásenia sa oprávnená osoba môže podľa ust. § 1928 domáhať na súde odstránenia väd. Osobou, ktorá má záujem na odstránení vady má nepochybne vlastník či spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v danom dome. Môže však ísť aj o inú osobu a to napr. záložného veriteľa, osobu zodpovednú za správu domu (spravidla správca alebo spoločenstvo vlastníkov) alebo tretiu osobu. Pôjde o osobitný typ žaloby podľa ust. § 137 písm. d) CSP, pričom súdne rozhodnutie o takejto nahrádza dohodu dotknutých vlastníkov a preto sa tohto konania musia zúčastniť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Nie je prípustné, aby voči niektorému vlastníkovi bolo rozhodnuté inak a preto všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov tvoria nerozlučné procesné spoločenstvo podľa ust. § 78 CSP. Takéto rozhodnutie súdu bude spravidla v závislosti od petitu žaloby obsahovať opravenú časť pôvodného vyhlásenia, pričom rozhodnutie súdu má konštitutívnu povahu a pôsobí pro futuro (viď rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26 Cdo/3777/2019 z 10. 3. 2020 a sp. zn. 26 Cdo 1811/2020 z 10. 2. 2021).

Zmena vyhlásenia môže nastať len so súhlasom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak pôjde o zmeny, ktoré sa týkajú práv a povinností všetkých vlastníkov. Ak pôjde o také zmeny, ktoré nebudú mať priamy vplyv na zmenu práv a povinností vlastníkov, bude postačovať nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých sa zmena týka ako aj súhlas záložných veriteľov, ak sú ich práva zmenou vyhlásenia dotknuté. Pôjde o prípady, kedy sa zmena vyhlásenia bude týkať:

- a) spoločných častí, príslušenstva domu alebo pozemku veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, príslušenstve domu a pozemku, ak nejde o spoločnú časť, príslušenstvo domu alebo pozemok vo výlučnom užívaní vlastníka bytu alebo nebytového priestoru,
- b) o zmene účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru na základe žiadosti jeho vlastníka alebo
- c) pravidiel pre správu domu, ak sú určené vo vyhlásení.

Po zmene vyhlásenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní prostredníctvom osoby zodpovednej za správu domu návrh podať na zápis zmien, ktoré z neho vyplývajú do katastra nehnuteľností. Vzhľadom na fakt, že v Českej republike sú s inštitútom vyhlásenia vlastníka domu viac ako 30 - ročné skúsenosti, pričom v rámci tohto obdobia sa odhalili a judikatúrou vyriešili viaceré právne otázky spojené s týmto inštitútom, navrhuje sa prijať tento inštitút aj do slovenského právneho poriadku. Takáto moderná právna úprava bude z hľadiska vzniku vlastníctva bytov nielen porovnateľná s krajinami západnej Európy, ale aj s okolitými krajinami, ktoré rovnako prešli transformáciou a bude tiež v súlade so spomínanou Smernicou OSN o kondomíniovom vlastníctve bytov pre krajiny v transformačnom období.

Posledným zo spôsobov vzniku vlastníctva bytov a nebytových priestorov je rozhodnutie súdu, kedy byt alebo nebytový priestor vznikne právoplatným rozhodnutím súdu, ktoré má konštitutívny charakter (rozsudky o zrušení a vyporiadanie spoluvlastníctva).

Prevod vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru

§ 1703

Prevod vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru

Na prevod vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru sa použijú ustanovenia tejto časti zákona o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.

§ 1704

Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

- (1) V zmluve o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru sa uvedú aspoň náležitosti podľa § 1699 ods. 1 písm. a) a b) a ods. 2 písm. c).
- (2) Prevodca je povinný o právach podľa § 1699 ods. 1 písm. c) informovať nadobúdateľa ešte pred prevodom vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru.

K § 1703 a 1704

Prevod vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru

Zaradenie právnej úpravy doposiaľ zakotvenej v zákone č. 182/1993 Z. z. do ucelenej kodifikácie súkromného práva umožňuje aj pri prevode vlastníckeho práva k bytu či nebytovému priestoru tento proces zjednodušiť.

Ak teda účastníci zmluvy o prevode nehnuteľností jednoznačne prejavujú svoj úmysel za dohodnutých podmienok previesť určitú nehnuteľnosť, resp. byt alebo nebytový priestor či už za dohodnutú kúpnu cenu, či inú protihodnotu (zámena bytov alebo nebytových priestorov), alebo bezodplatne a tento ich prejav vôle je jednoznačný, určitý a zrozumiteľný, nie je dôvod zamietajú návrh na zápis vlastníckeho práva pre absenciu formálnych náležitostí zmluvy. Absencia ostatných náležitostí však nemôže spôsobiť neplatnosť zmluvy o prevode vlastníctva z dôvodu, že právne následky spojené s týmito náležitosťami vyplývajú či už z evidencie katastra nehnuteľností alebo aj iných ustanovení tohto zákona.

Okrem toho podľa ustanovenia o prechode pridruženého spoluvlastníctva určité práva a povinnosti prechádzajú ex lege s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nadobúdateľa a preto sa aj výkladom novej právnej úpravy bude dať preklenúť absencia určitej náležitosti zmluvy. Napr. ak aj v zmluve nie sú označené určité spoločné časti domu, alebo príslušenstvo domu, spoluvlastnícke právo k nim aj tak prejde na nadobúdateľa, keďže ide o predmety pridruženého spoluvlastníctva, ktoré je od bytu neoddeliteľné.

V súčasnosti postačuje všeobecná úprava vyžadovaná pre zmluvu o prevode nehnuteľností. Väčšina náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu či nebytového priestoru (označenie domu, bytu, pozemku zastavaného či príslušeného) totiž vyplýva zo všeobecných náležitostí na určitú prejavu vôle, ktoré vyplývajú zo všeobecných ustanovení Občianskeho zákonníka o právnych úkonoch. Iné náležitosti nemajú byť podmienkou platnosti zmluvy, ale podmienkou na povolenie vkladu do katastra nehnuteľností. V zásade by malo postačovať uviesť v zmluve niektoré náležitosti vyhlásenia vlastníka domu podľa návrhu zákona. V prípade rozdelenia domu, ktorý bol postavený pred viac ako 10 rokmi pred uskutočnením právneho úkonu rozdelenia

(vyhlásenie, dohoda spoluvlastníkov), pričom údaje o zhotoviteľovi alebo osobe zodpovednej za výstavbu nebudú k dispozícii, táto náležitosť vyhlásenia či dohody nebude nevyhnutná. A to nielen pri vzniku domu, ale ani ako náležitosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru. Prevodca však bude mať povinnosť informovať nadobúdateľa o existencii týchto vecných a iných práv, ktoré na neho prechádzajú spolu s nadobudnutím vlastníctva k bytu a nebytového priestoru za predpokladu, že tieto práva v čase prevodu ešte existujú a sú prevodcovi známe. Okrem toho je prevodca bytu a nebytového priestoru povinný predložiť nadobúdateľovi potvrdenie o existencii alebo neexistencii dlhov viaznucich na byte alebo nebytovom priestore, avšak toto potvrdenie nebude tvoriť podmienku a teda ani prekážku pre povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Ak niektorá z náležitostí v zmysle návrhu zákona nebude zodpovedať skutočnosti alebo zápisu v katastri nehnuteľností, nebude to mať za následok neplatnosť celej zmluvy, ibaže by tento nedostatok alebo nesprávnosť v zmluve nebolo možné odstrániť ani výkladom či zmenou alebo doplnením zmluvy.

Tretí diel

Práva a povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru

§ 1705

Výkon vlastníckeho práva

- (1) Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo byt a nebytový priestor spravovať a užívať spoločné časti domu, pričom pri výkone tohto práva je obmedzený výkonom vlastníckych práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri výkone vlastníckeho práva nesmie vlastník bytu alebo nebytového priestoru ohroziť ani poškodiť spoločné časti domu, ani jeho príslušenstvo. Zmeniť spoločné časti domu a jeho príslušenstvo je možné len na základe predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**
- (2) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný počínať si tak, aby pri akekoľvek nakladaní so svojím bytom alebo nebytovým priestorom, pri ich užívaní či pri vykonávaní zmien nad mieru primeranú pomerom nerušil, nest'ážil a ani neohrozil ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone ich vlastníckeho či iného práva.**
- (3) Právne úkony pri výkone správy týkajúce sa spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku vykonáva osoba zodpovedná za správu domu v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Tieto právne úkony zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**
- (4) Osoba zodpovedná za správu domu koná vo vlastnom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone správy domu a pozemku pred súdom a iným orgánom verejnej moci, ak sa nepreukáže rozpor jej záujmov so zastupovanými vlastníkmi.**

§ 1706

Udržba a oprava bytu a nebytového priestoru

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať ich údržbu a opravy; to platí okrem opráv aj o spoločných častiach domu, príslušenstve domu a príľahlom pozemku alebo jeho časti, ktoré má vlastník bytu alebo nebytového priestoru vyhradené na výlučné užívanie. Mieru znášania nákladov na bežnú údržbu a prevádzku na tieto predmety pridruženého spoluvlastníctva sú vlastníci povinní upraviť v zmluve alebo rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak k takejto úprave nedôjde, sú povinní znášať náklady v miere určenej podľa osobitného predpisu.**

- (2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch alebo na spoločných častiach domu spôsobil sám, alebo ktoré spôsobili osoby, ktoré užívajú jeho byt alebo nebytový priestor.**

K § 1705 a 1706

Práva a povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru

Napriek tomu, že vlastník bytu a nebytového priestoru má obsah vlastníckeho práva rovnaký ako vlastník akejkoľvek inej veci, je vhodné v úvodných ustanovení tretieho oddielu vymedziť špecifickú vlastníckeho práva k bytu a nebytového priestoru, ktoré tvoria súčasť inej nehnuteľnej veci. Z tohto hľadiska sa navrhuje generálne ustanovenie, podľa ktorého je vlastník bytu a nebytového priestoru oprávnený tieto spravovať a užívať spoločné časti domu. Zároveň sa zvyrazňuje, že pri výkone vlastníckeho práva nesmie vlastník bytu alebo nebytového priestoru ohroziť, zmeniť ani poškodiť spoločné časti domu, ani jeho príslušenstvo. Rovnako vlastník nesmie pri akomkoľvek nakladaní so svojím bytom alebo nebytovým priestorom, pri ich užívaní či pri vykonávaní zmien rušiť, sťažovať a ani ohrozovať ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone ich vlastníckeho či iného práva.

Zároveň sa upravuje jedna zo základných zásad, ktoré vyplývajú zo správy domu inou osobou (správcom a spoločenstvom) ako dvomi zákonnými formami výkonu správy zakotvenými v súčasnej i novej právnej úprave. Ide jednak o princíp priameho zastúpenia vlastníkov správcom alebo spoločenstvom a zároveň skutočnosť, že nimi uzavreté právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonáva zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Osobitné konanie osoby zodpovednej za správu domu sa uplatní v konaniach pred súdom a iným orgánom verejnej moci pred ktorými bude osoba zodpovedná za správu domu (teda najmä správca alebo spoločenstvo vlastníkov, prípadne iná vlastníckmi poverená osoba) konať vo vlastnom mene a na účet vlastníkov s výnimkou konfliktu záujmov. Preberá sa tak právna úprava z ustanovenia § 9 ods. 7 BytZ, kde je takýto spôsob zastupovania všeobecne akceptovaný, vzhľadom na pluralitu subjektov na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov. To pri priamom zastúpení vlastníkov správcom či spoločenstvom spôsobovalo v minulosti značné procesné komplikácie v konaniach týkajúcich sa správy domu. Rovnakým spôsobom však konajú pred súdom a iných orgánoch verejnej moci aj správcovia majetku iných osôb v súkromnoprávných vzťahoch (správca dedičstva, správca konkurznej podstaty, atď.).

Ustanovenie upravuje rôznorodé činnosti ako prevádzka, opravy, údržbu bytu a nebytového priestoru, ale aj spoločných častí domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ktoré priliehajú k bytom a nebytovým priestorom. Ide o všeobecné ustanovenie, ktoré má pôvod v súčasnom ustanovení § 11 ods. 1 a 2 zákona č. 182/1993 Z. z., upravujúcich obdobné povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru.

§ 1707

Závaznosť pravidiel správy domu a pozemku

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je od nadobudnutia vlastníckeho práva povinný riadiť sa pravidlami pre správu domu a pre užívanie spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku, ktoré sa pre neho stávajú záväznými.**
- (2) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný zabezpečiť, aby pravidlá pre výkon správy domu dodržiavali aj osoby, ktorým umožnil vstup do domu alebo bytu či nebytového priestoru; to platí aj pri ich prenechaní do užívania tretej osobe.**

§ 1708

Účasť na správe domu a pozemku

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a pozemku. Vlastník bytu a nebytového priestoru rozhoduje ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku v súlade s ustanoveniami tohto zákona a osobitného predpisu.**
- (2) Právo podľa odseku 1 nemožno dohodou vylúčiť ani obmedziť.**
- (3) Za každý byt a nebytový priestor má vlastník bytu alebo nebytového priestoru jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor vo vlastníctve viacerých osôb, môže uplatniť svoje hlasovacie právo ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov zúčastnených na hlasovaní. Ak medzi nimi pri hlasovaní nastane nezhoda prejavu vôle, na takýto hlas sa neprihliada; to neplatí, ak hlasovacie právo uplatní väčšinový spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru.**
- (4) Ak sa rozhoduje o správe pozemku alebo príslušenstva v pridruženom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo viacerých domoch podľa § 1683 ods. 2, vlastníci hlasujú podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov na tomto pozemku alebo príslušenstve. Ak sa takéto rozhodnutie týka obsahu vyhlásenia podľa § 1699, sú vlastníci povinní vykonať aj zmenu vyhlásenia podľa § 1702.**

K § 1707 a 1708

Závaznosť pravidiel správy domu a účasť na správe domu a pozemku

Ide o základné ustanovenia, ktoré v duchu súčasného znenia ustanovenia § 14 BytZ upravujú právo i povinnosť vlastníka bytu a nebytového priestoru zúčastňovať sa na správe domu a pozemku a záväznosť pravidiel pre správu domu a pozemku. Záväznosť týchto pravidiel platí všeobecne bez ohľadu na formu výkonu správy domu (správca, spoločenstvo alebo iná osoba). V navrhovanom ustanovení sa tak zjednocuje súčasná právna úprava zakotvená vo viacerých ustanoveniach zákona, v zmysle ktorej záväznosť týchto pravidiel vyplýva z viacerých právnych úkonov (zmluva o výkone správy, zmluva o spoločenstve, stanovy, domový poriadok, rozhodnutia vlastníkov). Vlastník bytu a nebytového priestoru rozhoduje ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku v súlade s ustanoveniami tohto a osobitného predpisu. Toto jeho právo nemožno obmedziť ani vylúčiť.

Pri takejto hybridnej konštrukcii by akákoľvek priama sankcia za nevyužitie súkromnej dispozície so svojím hlasovacím právom bola zrejme protiústavná. Negatívny právny následok spočívajúci pre vlastníka, ktorý sa na správe domu nepodieľa tak môže byť vnímaný len nepriamo cez povinnosť rešpektovať a dodržiavať rozhodnutia, ktoré budú aj bez aktívnej účasti vlastníka v rámci hlasovania vlastníkov prijaté (ustanovenie § 14a ods. 10 BytZ). S tým súvisí aj znížená miera právnej ochrany vlastníka, ktorý sa dobrovoľne odmietol na schôdzi či v písomnom hlasovaní zúčastniť, nakoľko právnu ochranu voči väčšinovému rozhodnutiu má v zásade len prehlasovaný alebo vlastník, ktorý sa o výsledku hlasovania objektívne nemohol dozvedieť (ustanovenie § 14a ods. 11 BytZ).

V odseku 3 sa zachováva jeden zo základných princípov, ktorými sa riadili predchádzajúce právne úprava vlastníctva bytov (zákon č. 52/1966 Zb. a zákon č. 182/1993 Z. z.). Spôsob rozhodovania vlastníkov v dome nerešpektuje princíp majorizácie, t. j. hlas každého vlastníka bytu či nebytového priestoru v dome má rovnakú váhu, lebo sa nezohľadňuje veľkosť spoluvlastníckeho podielu každého vlastníka na spoločných častiach domu. Vlastník rozlohou podstatne väčšieho bytu disponuje väčším spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach domu, na základe čoho aj viac prispieva do fondu prevádzky, údržby a opráv viac ako vlastník garáže, hlasovacie právo majú obaja rovnaké. Miera jeho účasti na hlasovaní teda nie je závislá od veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ako je to napr. v Českej republike (ustanovenie § 1206 zákona č. 89/2012 Sb. a predtým ustanovenie § 11 ods. 3 zákona č. 72/1994 Sb. účinného do 31. 12. 2013). Rovnaký princíp pri hlasovaní sa uplatňuje napr. vo Francúzsku, Poľsku či Rakúsku, čo vyplýva aj z dualistickej koncepcie vlastníctva bytov.³

Hoci sa takáto úprava javí ako spravodlivejšia, spôsobuje tiež určité problémy. Na druhej strane navrhovaná právna úprava pokračuje dôsledne v uplatňovaní zásady, ktorá platí na našom území už 60 rokov (od účinnosti zákona č. 52/1966 Zb., ktorý je postavený na monistickej koncepcii vlastníctva bytov). Podľa tejto úpravy za každý byt alebo nebytový priestor v dome má jeho vlastník jeden hlas, pričom tento princíp sa uplatňuje napr. v nemeckej, holandskej alebo nórskej právnej úprave.

Novinkou, ktorá definitívne odstraňuje aplikačné problémy spojené s vyhodnotením platnosti hlasu uplatneným len niektorým zo spoluvlastníkov bytu a nebytového priestoru je výslovná regulácia tejto otázky v navrhovanom ustanovení. Podľa tohto ustanovenia bude platiť, ak je byt alebo nebytový priestor vo vlastníctve viacerých

³ Pozri Luby, Š. Vlastníctvo bytov. Bratislava : Vydavateľstvo slovenskej akadémie vied, 1971, s. 198 – 211.

osôb, môže uplatniť svoje hlasovacie právo ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov zúčastnených na hlasovaní. V prípade, ak medzi nimi pri hlasovaní nastane nezhoda prejavu vôle, na takýto hlas sa neprihliada; to neplatí, ak hlasovacie právo uplatní väčšinový spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru. Uvedené ustanovenie tak v plnej miere rešpektuje princíp solidarity vyjadrený v súčasnom ustanovení § 139 ods. 1 Občianskeho zákonníka, ktorý preberá aj navrhovaná právna úprava. Ak teda bude hlasovať hoci aj menšinový spoluvlastník, ktorého uplatnený prejav vôle nebude negovaný hlasom ostatných spoluvlastníkov bytu alebo nebytového priestoru, tento hlas sa bude považovať za platný. Ak však dôjde k nezhode prejavu vôle viacerých spoluvlastníkov, rozhodne prejav vôle spoluvlastníkov disponujúcich väčšinovým podielom.

V odseku 4 je zakotvená výnimka zo všeobecného princípu hlasovania sa navrhuje v súvislosti s hlasovaním o správe pozemkov, ktoré sú v pridruženom spoluvlastníctve vlastníkov viacerých domov.

§ 1709

Údržba, oprava, úprava a prestavba domu a spoločných častí domu

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný zdržať sa všetkého, čo bráni údržbe, oprave, úprave, prestavbe či iných zásahov do domu alebo spoločných častí domu alebo príslušenstva domu.**
- (2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť po predchádzajúcej výzve na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva alebo inej osobe oprávnenej vykonávať správu domu alebo nimi povereným osobám na účel vykonania obhliadky, údržby, opravy, úpravy, modernizácie, či rekonštrukcie spoločných častí domu prístupných len z jeho bytu alebo nebytového priestoru; to platí aj pre montáž, údržbu, výmenu a kontrolu zariadení na meranie spotreby tepla, chladu, vody, plynu, či iných energií v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru oprávneným osobám, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.**
- (3) Ak dôjde výkonom činností podľa odseku 2 alebo ich nevykonaním k poškodeniu bytu alebo nebytového priestoru, nahradia ostatní spoluvlastníci domu dotknutému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru vzniknutú škodu; tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť. Ak však vykonával tieto práce vo svojom záujme len niektorý vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nahradí škodu sám.**

§ 1710

Stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval, obmedzoval alebo rušil ostatných, alebo by menil**

vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ustanovenia osobitných predpisov tým nie sú dotknuté.

- (2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor alebo zasahuje do spoločných častí domu, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru osobe zodpovednej za správu domu, alebo inej poverenej osobe na účel kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu.
- (3) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, je osoba zodpovedná za správu oprávnená obrátiť sa na súd, aby ten vlastníkovi bytu a nebytového priestoru uložil povinnosť podľa odseku 2.

§ 1711

Nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru

Na návrh osoby zodpovednej za správu domu alebo dotknutého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru môže súd nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje jeho výkon najmä tým, že

- a) hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor alebo spoločné časti domu,
- b) sústavne narušuje pokojné užívanie ostatných vlastníkov,
- c) ohrozuje bezpečnosť ostatných vlastníkov,
- d) porušuje dobré mravy v dome, alebo

neplní povinnosti uložené mu rozhodnutím súdu

§ 1712

Oznámenie údajov osobe zodpovednej za správu domu

- (1) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný do jedného mesiaca od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru oznámiť osobe zodpovednej za správu domu svoju adresu, prípadne aj elektronickú adresu a telefonický kontakt, platobné údaje, ako aj počet osôb, ktoré budú byt alebo nebytový priestor užívať.
- (2) Táto povinnosť platí obdobne aj vtedy, ak nastanú akékoľvek zmeny údajov podľa odseku 1. Ak si vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinnosť nesplní, osoba zodpovedná za správu domu je oprávnená zabezpečiť si tieto údaje na náklady dotknutého vlastníka a zároveň je oprávnená vlastníkovi doručovať písomnosti na adresu domu alebo na poslednú známu adresu vlastníka. Ak vlastník nenahlási počet osôb, ktoré budú byt alebo nebytový priestor užívať, počet osôb pre podieľanie sa na nákladoch domu určí zmluva alebo rozhodnutie vlastníkov.

- (3) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru prenechal ich užívanie tretej osobe, je povinný oznámiť osobe zodpovednej za správu domu na jej žiadosť v prípade existencie naliehavého dôvodu meno, priezvisko, adresu a telefonický kontakt ako aj osobné údaje tejto osoby v rozsahu údajov podľa odseku 1, pričom osoba zodpovedná za správu domu je oprávnená ich spracúvať.

§ 1713

Povinnosť osoby zodpovednej za správu domu spracúvať osobné údaje

Osoba zodpovedná za správu domu je povinná spracúvať osobné údaje podľa § 1712 ods. 1 a 3 ako prevádzkovateľ na účely zabezpečenia správy domu a výkon práv a povinností súvisiacich s užívaním bytov a nebytových priestorov v súlade s osobitnými predpismi.

§ 1714

Oznamovacia povinnosť osoby zodpovednej za správu domu

- (1) Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo, aby mu osoba zodpovedná za správu domu oznámila meno, priezvisko a adresu ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, alebo ich užívateľa, ich elektronickú adresu, či telefonický kontakt, ak má na to vlastník bytu alebo nebytového priestoru dôvod hodný osobitného zreteľa, osobitne v prípadoch podľa § 1711.
- (2) Osoba zodpovedná za správu domu je povinná poskytnúť osobné údaje podľa odseku 1 v nevyhnutnom rozsahu a len na účely uplatnenia práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru vyplývajúcich zo zásahov do vlastníckeho práva. Údaje sa poskytujú výlučne vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru.

§ 1715

Povinnosť zabezpečiť právo vlastníka na informácie

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má voči osobe zodpovednej za správu domu právo nahliadať do všetkých dokladov týkajúcich sa správy domu a pozemku alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, a to najmä uzavretých zmlúv s tretími osobami, výpisov z účtov domu, účtovných kníh a iných dokladov; osoba zodpovedná za správu domu je povinná žiadosti vlastníka vyhovieť bez zbytočného odkladu, pričom nesmie výkon tohto práva vlastníkovi odoprieť.
- (2) V rámci výkonu práva podľa odseku 1 má vlastník bytu a nebytového priestoru právo vyhotovovať si fotodokumentáciu týchto dokladov a to na vlastné náklady alebo za úhradu vecných nákladov osobe

zodpovednej za správu domu a pozemku. Táto osoba môže vlastníkovi poskytnúť požadované informácie a doklady aj elektronickými prostriedkami, ak o to vlastník prejaví záujem alebo ak je to dohodnuté v zmluve, alebo v pravidlách pre výkon správy domu.

K § 1709 až 1715

Údržba, oprava, úprava a prestavba domu a spoločných častí domu; stavebné úpravy a ďalšie povinnosti

Povinnosti upravené v týchto ustanoveniach sú prevzaté z platnej právnej úpravy zakotvenej v ustanovení § 11 BytZ. Ide o reguláciu susedských vzťahov z hľadiska zákazu vykonávania úprav v byte a nebytovom priestore, ktorými by boli v neprimeranom rozsahu ohrozovaní, obmedzovaní alebo rušení ostatní vlastníci v dome, alebo by sa nimi menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Zároveň pri stavebných úpravách bytu a nebytového priestoru alebo zasahovaní do spoločných častí domu je povinnosťou vlastníka umožniť na výzvu prístup do bytu alebo nebytového priestoru inej osobe zodpovednej za správu domu, alebo poverenému vlastníkov z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu. V prípade, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, je osoba zodpovedná za správu domu oprávnená obrátiť sa na súd, aby ten vlastníkovi bytu a nebytového priestoru uložil uvedenú povinnosť.

Zakotvuje sa právo dotknutého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru alebo osoby zodpovednej za správu domu podať návrh na súd na nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru v prípade, ak je naplnená niektorá skutková podstata protiprávneho konania uvedeného v tomto ustanovení. Poznatky z praxe ukazujú, že predaj bytu predstavuje často jediný účinný prostriedok ako sa dotknutí vlastníci môžu vysporiadať s neprispôsobivým vlastníkom alebo osobami užívajúcimi jeho byt či nebytový priestor. Ten často plní svoje záväzky zo správy domu a výkon zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby pre neuhradené pohľadávky tu neprichádza do úvahy. Ingerencia súdu je tu dôležitá, nakoľko ten musí preskúmať žalobcom tvrdené konanie žalovaného vlastníka, pretože sankcia v podobe nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru je najprísnejší postih, keďže tým môže dôjsť (v prípade realizácie predaja) k strate vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru.

Zavádza povinnosť vlastníka do mesiaca po nadobudnutí vlastníckeho práva oznámiť osobe zodpovednej za správu domu svoju adresu, e-mailovú adresu a telefonický kontakt, platobné údaje (t.j. najmä číslo účtu, kód banky), ak týmito údajmi disponuje ako aj počet osôb, ktoré budú byt užívať. Pri akejkolvek zmene týchto údajov je ich vlastník rovnako povinný nahlásiť osobe zodpovednej za správu domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neoznámí osobe zodpovednej za správu domu adresu, táto osoba bude oprávnená doručiť písomnosti týkajúce sa správy domu určené len vlastníkovi (napr. zálohový predpis, ročné vyúčtovanie nákladov alebo upomienku) na adresu domu alebo poslednú známu adresu. To však neznamena doručenie takýchto písomností spôsobom v dome obvyklým na oznamovanie písomností pre všetkých vlastníkov napr. na nástenke v spoločných častiach domu.

Novou povinnosťou však bude nahlásiť aj meno a adresu osoby užívajúcej byt (napr. nájomca, spolubývajúca osoba, či osoba oprávnená z vecného bremena) osobe zodpovednej za správu domu na jej žiadosť v prípade existencie naliehavého dôvodu.

Tým sa sleduje zabezpečenie kontaktu na takúto osobu v prípade vzniku havarijnej situácie (napr. únik vody, plynu, či požiar a s tým hroziaca škoda ostatným vlastníkom v dome), kedy je potrebné okamžite zabezpečiť prístup do bytu, pričom vlastník ho sám neobýva a tak nemusí byť k dispozícii na účely sprístupnenia bytu a nebytového priestoru. V praxi sa tak správca alebo predseda spoločenstva často obracia priamo na osobu reálne užívajúcu bytu alebo nebytový priestor.

Rovnakú povinnosť má aj osoba zodpovedná za správu domu voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov ohľadom kontaktných údajov iného vlastníka alebo nájomcu v naliehavých prípadoch, ak na to existuje opodstatnený dôvod pri zachovaní zásady nevyhnutnosti a zásady minimalizácie poskytovaných údajov.

Na nástenke sa nezverejňujú dokumenty s osobnými údajmi určené len vlastníkom (napr. ročné vyúčtovania, zálohové predpisy, potvrdenia o nedoplatkoch, upomienky na dlhy – tam platí výnimka podľa § 9 ods. 3 BytZ, že sa môžu zverejniť aj na nástenke, ak dosiahne dlh určitý limit). Taktiež platí výnimka na zápisnice o schôdzach a hlasovaniach podľa § 14a ods. 9 BytZ. Uvedené pravidlo by malo byť podľa názoru predkladateľa prebraté aj do nového zákona o správe domov, ktorý bude nasledovať po prijatí tohto návrhu zákona.

Základné právo na informácie o správe domu a pozemku realizuje vlastník prostredníctvom práva na nahliadnutie do dokumentácie týkajúcej sa správy domu a pozemku alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a to najmä uzavretých zmlúv s tretími osobami, výpisov z účtov domu ako aj účtovných kníh a iných dokladov; osoba zodpovedná za správu domu je povinná žiadosti vlastníka vyhovieť bez zbytočného odkladu, pričom nemôže výkon tohto práva vlastníkovi odoprieť napr. s poukazom na ochranu osobných údajov, čo sa v praxi často stáva. Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo si overiť ako je dom a pozemok spravovaný a ako sa pri ich správe hospodári. To vyplýva už z právneho postavenia vlastníka ako spoluvlastníka domu (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26 Cdo/78/2025 z 12. 3. 2025). Toto právo je upravené v ustanovení § 11 ods. 6 BytZ a tomu zodpovedajúca povinnosť správcu je v § 9 ods. 5 písm. d) BytZ.

Je samozrejmé, že ani tieto práva nemôže vlastník bytu a nebytového priestoru vykonávať kedykoľvek ho to napadne. Spôsob výkonu týchto práv môžu určiť najmä pravidlá pre správu domu obsiahnutá či už vo vyhlásení o rozdelení domu alebo zmluvy o výkone správy, zmluvy o spoločenstve, prípadne v stanovách. V prípade ak tieto podmienky nebudú v týchto pravidlách upravené, uplatnia sa všeobecné pravidlá v súkromnoprávných vzťahoch. Ide najmä o zásady, že subjektívne právo je možné uplatniť, len pri dodržiavaní dobrých mravov so zreteľom k zvyklostiam súkromného života a zásade zákazu zneužitia výkonu subjektívnych práv. To platí rovnako pre osobu zodpovednú za správu domu, ktorá je povinná tieto informácie a doklady vlastníkovi sprístupniť, pričom nemôže zvoliť obmedzujúci spôsob splnenia tejto povinnosti, ktorý by výkon zákonných práv vlastníka sťažil, obmedzil alebo de facto vylúčil.

Doterajšia forma sprístupnenia informácií prostredníctvom osobného nahliadnutia nie je veľmi praktická v prípade, ak má správca zo zákona len obmedzené úradné hodiny, spravuje množstvo bytových domov alebo vlastník žije mimo spravovaného domu. Z týchto dôvodov zákon upravuje možnosť sprístupnenia informácií a dokladov aj v elektronickej forme, ak o to vlastník prejaví záujem alebo je to dohodnuté v zmluve alebo v pravidlách pre výkon správy domu.

§ 1716

Platby do fondu prevádzky, údržby a opráv

- (1) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný mesačne uhrádzať platby do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, ak nie je rozhodnutím súdu určené inak z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Splatnosť platieb je najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje. Povinnosť vlastníka podľa tohto odseku platí bez ohľadu na to, či sa byt alebo nebytový priestor užíva.
- (2) Výšku platby do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady spojené so správou domu. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodnú do konca kalendárneho roka o zmene výšky platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platí doterajšia výška platby aj na ďalšie obdobie.

§ 1717

Platby v prípade užívania niektorými osobami

Ak niektorá zo spoločných častí domu, príslušenstvo domu alebo príľahlý pozemok sú určené na výlučné užívanie len niektorému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru alebo niekoľkým vlastníkom k ich spoločnému užívaniu podľa § 1686 ods. 1 písm. c), vlastníci môžu rozhodnúť, že výška platby do fondu prevádzky údržby a opráv sa týmto vlastníkom určí so zreteľom k povahe, rozmerom a umiestneniu tejto časti domu a rozsahu povinností vlastníka spravovať ju na vlastné náklady.

§ 1718

Platby za výkon správy domu a pozemku

Platby určené na odmenu osoby, ktorá dom a pozemok spravuje, a podobné náklady vlastnej činnosti týkajúcej sa správy domu a pozemku sa rozvrhnú na základe zmluvy a v súlade s osobitným predpisom.

§ 1719

Zálohy na plnenia a ich vyúčtovanie

- (1) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný poukazovať mesačne zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a to od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru a bez ohľadu na to, či sa byt alebo nebytový priestor užíva. Splatnosť záloh je najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje.

- (2) Osoba zodpovedná za správu domu je povinná vyúčtovať vlastníkovi bytu a nebytového priestoru zaplatené zálohy plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru najneskôr do 31. mája kalendárneho roku s prihliadnutím na skutočné náklady pripadajúce na byt a nebytový priestor za uplynulý kalendárny rok; na prípadné zmeny vlastníka bytu alebo nebytového priestoru počas kalendárneho roka, ktorého sa ročné vyúčtovanie týka sa pri vyhotovení vyúčtovania neprihliada. Osoba zodpovedná za správu domu je povinná odoslať ročné vyúčtovanie na jednotlivé byty a nebytové priestory vlastníkovi bytu a nebytového priestoru najneskôr v lehote podľa predchádzajúcej vety; táto lehota neplatí, ak dôjde k zmene osoby zodpovednej za správu domu v období od 1. marca do 31. mája kalendárneho roku. V takom prípade, sa lehota podľa prvej vety tohto odseku predlžuje o tri mesiace.**
- (3) Ak nie je určená alebo dohodnutá lehota splatnosti nedoplatku alebo preplatku vyúčtovania záloh, sú splatné do jedného mesiaca od uplynutia lehoty uvedenej v odseku 2 alebo do jedného mesiaca od odoslania vyúčtovania záloh, ak došlo k jeho dôjdeniu vlastníkovi bytu a nebytového priestoru po lehote uvedenej v odseku 2.**
- (4) Podrobnosti o obsahových náležitostiach ročného vyúčtovania záloh na plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením.**

K § 1716 až 1719

Povinnosti k finančným plneniam

Popri iných ustanoveniach upravujúcich povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru sa upravujú aj povinnosti finančného charakteru prispievať na správu domu a pozemku bez splnenia ktorých by nemohol byť zabezpečený ich riadny výkon. Starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia domu, jeho príslušenstvo a zastavaný či príľahlý pozemok totiž spočíva najmä v riadnom zabezpečení ich prevádzky, údržby, prípadne opráv, pričom táto predpokladá aj náklady, ktoré sú povinní hradiť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Táto zákonom stanovená povinnosť vytvára právne predpoklady na to, aby nevznikala, resp. nezvyšovala sa zanedbanosť bytového fondu, ktorý bol najmä po spoločenských a politických zmenách v roku 1989 vo veľmi zlom stave. Zákon č. 182/1993 Z. z. bol nielen právnym rámcom, ale aj spúšťacím mechanizmom prevodu nájomných bytov do vlastníctva fyzických a právnických osôb. Pri jeho koncipovaní sa však veľmi nebral do úvahy vysoký vek a skutočný technický stav bytových domov, stav okolitej infraštruktúry spôsob a riešenie dodávky tepla, vody, plynu, elektrickej energie, kanalizácie, ale aj stav rozvodov telekomunikácií, televízneho signálu, ktoré sú pre kvalitu bývania dôležité.

Technický stav sprivatizovaného bytového fondu bol v značnej miere zanedbaný a prevodom bytov a nebytových priestorov do vlastníctva fyzických a právnických osôb sa táto ťarcha spočívajúca v nevyhnutnej obnove bytových domoch preniesla zo štátu na vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Väčšina starších bytových domov už je obnovená, ale stále zostáva zanedbateľná časť bytového fondu, ktorá obnovou neprešla, pričom aj skúsenosti s developerskej praxe ukazujú, že aj novostavby trpia

vadami, ktoré sa nie vždy podarí vlastníkom uplatniť reklamáciou v zákonom stanovenej záručnej dobe, ktorá je pomerne krátka.

Doterajšie pojmoslovie v zákone č. 182/1993 Z. z. je nekoherentné a nepresné, keďže v niektorých ustanoveniach používa pojem „preddavky“ do fondu prevádzky, údržby a opráv [ustanovenie § 7b ods. 5, § 8b ods. 1 písm. e), § 9 ods. 2 a 3, § 10 ods. 1, 2 a 7, § 14b ods. 1 písm. i) a § 32] a v iných ustanoveniach zase pojem „príspevky“ do tohto fondu [ustanovenie § 7b ods. 1, § 7c ods. 2 písm. f) BytZ]. Takáto nejednotná terminológia je v zákone nielen nesprávna, ale pre adresátov týchto právnych noriem aj máťúca. Pojem „preddavky“ totiž evokuje charakter zálohových platieb, ktoré sú zúčtovateľné (typicky ide o úhrady za plnenia), avšak v prípade príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv by malo ísť podľa súčasnej koncepcie zákona č. 182/1993 Z. z. v zásade o nevratné príspevky. Okrem toho sú tu ešte platby za správu osobe zodpovednej za správu domu, čo sa však považuje za službu spojenú s užívaním bytov a nebytových priestorov.

Navrhovaná úprava používa namiesto pojmov „preddavky“ a „príspevky“ nové pojmy, ktoré však vyjadrujú podstatu a účel oboch druhov povinných platieb zakotvených v súčasnom znení ustanovenia § 10 ods. 1 a 6 BytZ.

Upravujú sa platby do fondu prevádzky údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, ak nie je rozhodnutím súdu určené inak z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Splatnosť platieb je najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje. **K modifikácii spôsobu platenia do fondu prevádzky, údržby a opráv môže dôjsť v praxi najmä vtedy, ak niektorá zo spoločných častí domu je určená na výlučné užívanie len niektorému vlastníkovi alebo viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Pri takomto určení bude dôvodné zohľadniť vo výške platby povahu, rozmery, umiestnenie tejto spoločnej časti i rozsah povinnosti vlastníka spravovať túto spoločnú časť domu na jeho náklady.**

Takáto úprava lepšie reaguje na výlučné užívanie spoločných častí domu, než doterajšia právna úprava, ktorá ukladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov ku ktorým priliehajú balkóny, lodžie alebo terasy prispievať do fondu prevádzky údržby a opráv s navýšením mesačného príspevku o 25 % za tieto spoločné časti domu. Takáto právna úprava je však dlhodobo kritizovaná odbornou i laickou verejnosťou, pričom jedným z argumentov je i to, že stanovenie len platby vo výške 25 % plochy balkóna a lodžie, či terasy pri ich bežných výmerách nie je dostatočné a takto naakumulované príspevky ani z dlhodobého hľadiska nepokryjú spravidla ani bežnú opravu balkóna, lodžie či terasy.

Upravujú sa zálohy na plnenia (v súlade s doterajším vymedzením v ustanovení § 10 ods. 6 BytZ). Tieto zálohové platby podliehajú ročnému vyúčtovaniu, ktoré je povinná vykonať osoba zodpovedná za správu domu v lehote do 31. mája kalendárneho roku s prihliadnutím na skutočné náklady pripadajúce na byt a nebytový priestor za uplynulý kalendárny rok. Táto lehota sa preberá zo súčasnej dikcie ustanovenia § 7b ods. 3 a § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., ktorá je dlhodobo zaužívaná a nie je dôvod na jej zmenu. Vzhľadom na skúsenosti z praxe sa však na ochranu správcovských subjektov navrhuje doplniť, že táto lehota pre nich neplatí, ak dôjde k zmene osoby zodpovednej za správu domu v období od 1. marca do 31. mája kalendárneho roku. V takom prípade, sa lehota podľa prvej vety tohto odseku predlžuje o 3 mesiace. V praxi nie zriedka nastane zmena správcovských subjektov (napr. po uplynutí výpovednej lehoty končiacemu správcovi) práve v období, kedy sa má vypracovať ročné vyúčtovanie nákladov, pričom nový správcovský subjekt nie je schopný po prevzatí správy domu a splnení ďalších povinností v zákonnej lehote ročné vyúčtovanie riadne

vypracovať a odoslať vlastníkom v lehote do 31. mája kalendárneho roku. Podrobnosti o obsahových náležitostiach ročného vyúčtovania plnení ustanoví vláda Slovenskej republiky nariadením, nakoľko doposiaľ neboli tieto náležitosti upravené právnym predpisom s výnimkou náležitostí vyúčtovania nákladov na teplo a teplú vodu.

Navrhuje sa do zákona explicitne zakotviť záväzné pravidlo, ktoré nepriamo vyplýva už zo súčasného znenia ustanovenia § 7b ods. 3 a § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. a to že na prípadné zmeny vlastníka bytu alebo nebytového priestoru počas kalendárneho roka, ktorého sa ročné vyúčtovanie týka sa pri vyhotovení vyúčtovania neprihliada. Ročné vyúčtovanie sa totiž v zmysle súčasnej i novej právnej úpravy vyhotovuje na byty a nebytové priestory bez ohľadu na počet ich vlastníkov, ktorí sa navyše môžu kalendárneho roka počas meniť.

V praxi je bežným javom, že počas roka nastane zmena v osobe vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome (niekedy aj viacnásobná), či už v dôsledku prevodu alebo prechodu vlastníctva. Táto skutočnosť má logicky vplyv aj na vykonanie a doručenie ročného vyúčtovania nákladov, ktoré je osoba zodpovedná za správu domu podľa tohto ustanovenia povinná vyhotoviť a odoslať každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Vyúčtovanie tak správca alebo spoločenstvo vlastníkov vykoná spravidla pre konkrétneho vlastníka individuálne len za obdobie existencie jeho vlastníctva. V prípade, ak správca alebo spoločenstvo vlastníkov uvedenú zmenu vlastníka nezaznamená alebo ju zaregistruje neskoro (napr. pôvodný ani nový vlastník mu zmenu nenahlásia včas alebo vôbec), vypracovanie čiastočného vyúčtovania je problematické. Nevyhnutným predpokladom správneho vyúčtovania je však doručenie preberacieho protokolu alebo údajov o stave všetkých meradiel v byte (studená a teplá voda či pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov) osobe zodpovednej za správu domu. Ak sa však údaje pri odovzdaní bytu nepreveria alebo neoznámia správcovi riadne a včas, ten nie je schopný takéto čiastočné vyúčtovanie vypracovať. Vzhľadom na inštitút singulárnej sukcesie upravenej v návrhu zákona (v súčasnosti ide o § 7a ods. 2 a § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z.) však osoba zodpovedná za správu domu má povinnosť zaslať ročné vyúčtovanie nákladov už len novému vlastníkovi bytu alebo nebytovému priestoru podľa zápisu v katastri nehnuteľností ku dňu vykonania ročného vyúčtovania nákladov.

Prevodca bytu či nebytového priestoru by sa mal preto s nadobúdateľom v prevodnej zmluve dohodnúť na usporiadaní nárokov, ktoré vyplynú z ročného vyúčtovania, ktoré bude vyhotovené až v nasledujúcom roku po prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru. Osoba zodpovedná za správu domu však nie je účastníkom tejto prevodnej zmluvy a tak do takýchto dojednaní nie je ani oprávnená vstupovať. Pre ňu je zmluvným partnerom vždy aktuálny vlastník bytu a nebytového priestoru. Právnu nemožnosť vyhotoviť ročné vyúčtovanie bývalému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru vylučuje aj skutočnosť, že prevodom a prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru táto zmluva vo vzťahu k pôvodnému vlastníkovi zaniká, resp. ten nie je naďalej jej účastníkom. Vyplýva to z vid' ustanovenie § 7a ods. 2 a § 8a ods. 7 BytZ, v ktorých sa výslovne uvádza, že tento vlastník „odstupuje“ od zmluvy o spoločenstve alebo zmluvy o výkone správy momentom nadobudnutia vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru.

§ 1720

Prechod práva a povinností súvisiacich so správou domu

- (1) Na nadobúdateľa s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru prechádzajú všetky práva a povinnosti súvisiace so správou domu a pozemku voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome a osobe zodpovednej za správu domu.
- (2) Pri prevode vlastníckeho práva k bytu nevzniká osobe zodpovednej za správu domu povinnosť vyúčtovať zálohy na plnenia ku dňu účinnosti prevodu.

§ 1721

Prechod dlhov na nadobúdateľa bytu a nebytového priestoru

- (1) Pri prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru je prevodca povinný nadobúdateľovi doložiť potvrdenie osoby zodpovednej za správu domu nie staršie ako jeden mesiac o dlhoch súvisiacich so správou domu a pozemku, ktoré prejdú na nadobúdateľa, prípadne, že takéto dlhy neexistujú; porušenie povinnosti prevodcu podľa tohto ustanovenia nemá vplyv na platnosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru.
- (2) Za dlhy, ktoré na nadobúdateľa bytu a nebytového priestoru prešli ku dňu nadobudnutia vlastníctva, ručí prevodca voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome; to platí aj v prípade porušenia povinnosti prevodcu podľa odseku 1.

§ 1722

Prechod práv a povinností z nesplnenia

- (1) Práva a povinnosti z nesplnenia voči zhotoviteľovi domu alebo inej osobe zodpovednej za výstavbu domu prechádzajú z pôvodného vlastníka na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome spolu s ostatnými právami a povinnosťami podľa § 1691.
- (2) Pôvodný vlastník domu je povinný odovzdať osobe zodpovednej za správu domu najneskôr pri odovzdaní domu do jej správy všetky dokumenty, ktoré sa týkajú riadneho uplatnenia práv podľa odseku 1, najmä zmluvu o diele a doklady o uplatnení uvedených práv voči zhotoviteľovi domu alebo inej osobe zodpovednej za výstavbu domu.

K § 1720 až 1722

Prechod práv a povinností súvisiacich so správou domu a prechod dlhov na nadobúdateľa bytu

V týchto ustanoveniach sú zakotvené sukcesie do práv a povinností vlastníkov súvisiacich so správou domu a pozemku ako aj prechod dlhov a zodpovednostných práv. Tieto sú prevzaté z platnej právnej úpravy zakotvenej v ustanovení § 7a ods. 2, § 8a ods. 7 a § 9 ods. 1 BytZ. V dôsledku toho je v bytovom práve upravená dôležitá zásada, podľa ktorej vznik záväzkov nie je v režime vlastníctva bytov a nebytových priestorov akcesoricky naviazaný na osobu vlastníka bytu a nebytového priestoru, t. j. na personálny substrát, ale na vecný substrát, ktorým je existencia vecného práva k bytu alebo nebytovému priestoru. Uvedená zásada nadväzuje aj na ďalšie ustanovenia návrhu zákona, v zmysle ktorých je osoba zodpovedná za správu domu vykonať na byty a nebytové priestory v dome a nie na osoby vlastníkov. Táto koncepcia sa však vymyká koncepcii občianskoprávnej teórie, ktorá delí práva a povinnosti na vecnoprávne a záväzkové, resp. na absolútne a relatívne. Táto výnimka je však odôvodnená špecifikami vlastníctva bytov a nebytových priestorov. V dôsledku tohto postulátu však nie je nijako dotknutá občianskoprávna zodpovednosť vo vzťahu medzi prevodcom a nadobúdateľom bytu alebo nebytového priestoru vyplývajúca z ustanovení zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru. Obdobná zásada je upravená aj v ustanovení § 1186 ods. 2 českého občianskeho zákonníka, pričom aj zmysle tamojšej právnej doktríny sa dlhy na príspevkoch na správu domu a zálohách za plnenia spojených alebo súvisiacich s užívaním bytu považujú za bezpochyby spojené s vlastníctvom bytu a účasti v spoločenstve vlastníkov.

V záujme eliminovania akýchkoľvek pochybností, ktoré sa aj v doterajšej slovenskej judikatúre súdov vyskytovali ohľadom prechodu všetkých záväzkov na nového nadobúdateľa bytu sa navrhuje jednoznačne zakotviť, že tieto dlhy síce prechádzajú na nadobúdateľa bytu ku dňu nadobudnutia vlastníctva, avšak prevodca ručí za ich splnenie ostatným vlastníkom zastúpených osobou zodpovednou za správu domu. Pôjde teda o zákonné ručenie prevodcu bytu alebo nebytového priestoru za dlhy, ktoré vznikli na byte či nebytovom priestore ku dňu nadobudnutia vlastníctva novým vlastníkom. Zákonné ručenie vzniká aj v prípade porušenia povinnosti prevodcu predložiť nadobúdateľovi potvrdenie osoby zodpovednej za správu domu nie starším ako jeden mesiac o dlhoch súvisiacich so správou domu a pozemku. Rovnako to platí aj v prípade, ak v dome nie je žiadna osoba zodpovedná za správu domu.

Pri prevode vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru nevzniká osobe zodpovednej za správu domu povinnosť usporiadať príspevky na správu domu ku dňu účinnosti prevodu. V tomto smere sa v mierne modifikovanej verzii zachováva súčasné znenie § 10 ods. 5 BytZ.

Rovnako sa preberá zákonná sukcesia do práv a povinností vyplývajúcich za vady a za škody voči zhotoviteľovi domu alebo inej osobe zodpovednej za jeho výstavbu (napr. z titulu zmluvy o výstavbe). Táto zásada je zakotvená v ustanovení § 9 ods. 1 BytZ a to už od jeho účinnosti, pričom z hľadiska právnej praxe je mimoriadne dôležitá pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj pre subjekty zodpovedné za výkon správy domu.

Konštrukcia tejto právnej normy sa týka len prechodu práv a povinností vyplývajúcich zo zákonnej úpravy zodpovednosti za vady stavby a za škodu (v novej právnej úprave už pôjde o práva a povinnosti z nesplnenia), nakoľko zákonný prechod aj zmluvných ustanovení napr. v zmluve o dielo je významný zásah do zmluvnej voľnosti medzi zhotoviteľom a objednávateľom diela (developerom), ktorý následne zhotovené byty

a nebytové priestory prevádza na ďalšie osoby. To samozrejme, nevylučuje, aby sa zmluvné strany (pôvodný vlastník domu a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome) dohodli na prevode práv a povinností voči zhotoviteľovi/zhotoviteľom domu, ktoré vyplývajú zo zmluvy o dielo uzavretej medzi developerom a zhotoviteľom. Táto zmluvná úprava pritom môže obsahovať širší rozsah práv i dlhšiu záručnú dobu než ustanovuje zákon.

V praxi sú časté takéto dojednania v prvých zmluvách o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov s tým, že developer priamo odkazuje vlastníkov na generálneho zhotoviteľa domu, prípadne viacerých zhotoviteľov jednotlivých súčastí bytového domu. Problémom však je, že záručné doby v týchto prevodných zmluvách sú neprimerane krátke. Z hľadiska uplatňovania nárokov zo zodpovednosti za vady a škody na spoločných častiach domu, príslušenstve domu či pozemku voči zhotoviteľovi je nepochybne vhodnejšie, aby tieto práva uplatňovala jedna osoba zodpovedná za správu domu za všetkých vlastníkov, akoby tak mali robiť jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov ako spotrebitelia. Na postavení vlastníkov ako spotrebiteľov voči dodávateľom tovarov a služieb nič nemení ani fakt, že v zmluvných vzťahoch pri správe domu sú zastúpení osobou zodpovednou za správu domu (spoločenstvom alebo správcom). Samozrejme tým nie je nijako dotknuté právo vlastníkov reklamovať vady svojich bytov a nebytových priestorov či uplatňovať zodpovednosť za škodu voči predávajúcemu (developerovi) z titulu svojho zmluvného vzťahu, na základe ktorého nadobudli svoje byty a nebytové priestory aj s podielmi na spoločných častiach domu, príslušenstve a pozemku.

O nezávislosti zodpovednosti za vady predanej veci z titulu uzavretých zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov voči predávajúcemu a zodpovednosti z titulu ustanovenia § 9 ods. 1 BytZ voči zhotoviteľovi svedčí aj judikát Najvyššieho súdu SR publikovaný ako R 52/2022. Najvyšší súd SR v tomto rozhodnutí uviedol, že objektívnu zodpovednosť predávajúceho za skryté alebo zjavné vady existujúce v čase uzatvorenia kúpnej zmluvy, na ktoré predávajúci kupujúceho neupozornil, nemožno zamieňať so zodpovednosťou zhotoviteľa diela za jeho vady.

Navrhovaná úprava reaguje na časté situácie z praxe, kedy správca či spoločenstvo, ktoré prevezmú od developera novostavbu bytového domu do správy často nemajú k dispozícii ani len obsah zmluvy o dielo uzavretej medzi developerom a zhotoviteľom, prípadne viacerými zhotoviteľmi bytového domu. Odhliadnuc od toho, že na platnosť zmluvy o dielo zákon nevyžaduje písomnú formu, (t. zn. táto môže byť uzavretá aj ústne), jej obsah je často pre správcu a spoločenstvo neznámy, hoci tieto subjekty sú povinné uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady bytového domu podľa ustanovenia § 9 ods. 5 písm. e) BytZ. V dôsledku toho tak v praxi nastávajú ťažko riešiteľné situácie, kedy správca a spoločenstvo sú povinní uplatňovať práva z väd diela, hoci obsah týchto záväzkových vzťahov im nie je známy z rôznych dôvodov (obchodné tajomstvo, neexistencia písomnej zmluvy, nedostatočná komunikácia s developerom, odmietnutie jej odovzdania zo strany developera atď.). Aj na základe poznatkov z praxe sa navrhuje uložiť pôvodnému vlastníkovi domu (developer) priamo v zákone povinnosť odovzdať osobe zodpovednej za správu domu najneskôr pri odovzdaní domu do jej správy všetky dokumenty, ktoré sa týkajú riadneho uplatnenia práv zo zodpovednosti za vady a za škodu (v novej právnej úprave ako práv z nesplnenia). Rovnako už vo vyhlásení vlastníka domu sa developerovi ukladá uviesť ako jednu z podstatných náležitostí tohto právneho úkonu aj meno názov zhotoviteľa domu alebo inej osoby zodpovednej za výstavbu domu. Na základe tejto informácie by mal subjekt zodpovedný za správu domu vedieť od koho sa môže domáhať splnenia povinnosti.

Štvrtý diel

Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru

§ 1723

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- (1) Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku ako aj na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych alebo protiprávnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**
- (2) Záložné právo sa zapiše do katastra nehnuteľností na návrh oprávnenej osoby a nemožno ho vymazať počas existencie bytu a nebytového priestoru.**
- (3) Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú vždy postavenie prednostného záložného veriteľa podľa § 1630 v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv, a to bez ohľadu na zápis zákonného záložného práva podľa odseku 1 v katastri nehnuteľností.**

§ 1724

Trvanie záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Záložné právo podľa § 1723 trvá počas celej existencie bytu alebo nebytového priestoru.

§ 1725

Doručovanie písomností pri výkone zákonného záložného práva

Pri výkone záložného práva podľa § 1723 sa všetky písomnosti určené vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako záložným veriteľom doručujú osobe zodpovednej za správu domu. Ak nie je možné doručiť písomnosť takejto osobe, doručuje sa všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

K § 1723 až 1725

Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru

Tieto ustanovenia upravujú zákonné záložné právo k bytu a nebytového priestoru. Účelom zakotvenia zákonného záložného práva priamo v zákone v roku 1993 (v ustanovení § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.) bolo jednak pôsobiť preventívne na vlastníkov bytov a nebytových priestorov s cieľom riadneho a včasného plnenia si zákonných a zmluvných povinností a jednak ochrana ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov voči neplneniu si povinností jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, prípadne ďalších osôb užívajúcich byt alebo nebytový priestor. Samotné zabezpečenie pohľadávky záložným právom spočíva v tom, že ak si dlžník, ktorým je vždy konkrétny vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, nesplní svoju platobnú povinnosť riadne a včas, majú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako záložní veritelia právo domáhať sa uspokojenia pohľadávky zo zálohu, ktorým je vždy konkrétny byt alebo nebytový priestor.

Výhodou zákonného záložného práva je, že na jeho výkon nie je potrebné disponovať exekučným titulom (rovnako ako je to napr. aj pri zmluvnom záložnom práve). Takáto požiadavka nevyplýva ani z judikatúry Súdneho dvora EÚ, Ústavného súdu SR či Najvyššieho súdu SR, ktoré súčasnú právnu úpravu výkonu záložného práva v Slovenskej republike podrobila skúmaniu v množstve súdnych rozhodnutí (napr. rozsudok ESD C-34/13 vo veci Kušionová v. SMART Capital, a.s.).

Sledovanie celospoločenských záujmov vlastníkov bytov a nebytových priestorov by v prípade existencie exekučného titulu ako podmienky pre výkon zákonného záložného práva, bolo posunuté do úzadia a popieral by sa tak zmysel tohto efektívneho inštitútu. Zákonné záložné právo totiž často predstavuje jediný efektívny inštitút ako vymôcť ich pohľadávky bez nutnosti vedenia súdneho konania, ktoré je často zdĺhavé a neefektívne. Samozrejme na to musia byť splnené podmienky vyplývajúce napr. zo zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.

Navrhovaná právna úprava zachováva inštitút zákonného záložného práva k bytu a nebytovému priestoru, ktorý sa počas viac ako 30 ročných skúsenosti v našom práve osvedčil, hoci aj s ním boli spôsobené aplikačné problémy predovšetkým z hľadiska prednostného postavenia tohto záložného práva medzi ostatnými záložnými právami, čo sa dialo najmä v období po reforme záložného práva v Slovenskej republike účinnnej od 1. 1. 2003. Tieto aplikačné problémy spôsobené najmä nesystémovou novelou č. 268/2007 Z. z. sa postupne eliminovali novelami:

- zákona č. 162/1995 Z. z. vykonanej zákonom č. 212/2018 Z. z., ktorým sa zmenilo ustanovenie § 35 ods. 2 podľa ktorého písm. a) ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné prikladať;
- zákona č. 182/1993 Z. z., a to novelami č. 70/2010 a č. 63/2019 Z. z. Táto novela jednoznačne v ustanovení § 15 BytZ spresnila jednak rozsah zabezpečených pohľadávok ako aj skutočnosť, že toto záložné právo vzniká momentom vzniku bytu a nebytového priestoru v dome ako aj zásadu, že toto zákonné záložné právo nemožno vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

Záložné právo sa teda môže zapísať na návrh oprávnenej osoby (napr. vlastníka bytu a nebytového priestoru, či osoby zodpovednej za správu domu alebo iného záložného veriteľa) do katastra nehnuteľností záznamom, avšak na vznik tohto záložného práva a zachovanie jeho prednostného poradia medzi inými záložnými právami nemá takýto zápis vplyv.

Táto právna úprava sa preberá aj do navrhovaného návrhu zákona s tým, že do odseku 3 sa navrhuje v záujme právnej istoty doplniť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov majú vždy postavenie prednostného záložného veriteľa v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv, a to bez ohľadu na zápis zákonného záložného práva podľa ods. 1 v katastri nehnuteľností. Prednostné postavenie zákonného záložného práva sa v súčasnosti rešpektuje aj medzi hypotekárnymi a inými záložnými právami aj ustanovením § 71 zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách. Zákonné záložné právo sa vzťahuje najmä na pohľadávky finančného charakteru, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti v súvislosti s povinnosťou vlastníka bytu a nebytového priestoru platiť pravidelne platby do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo platieb za dodávku plnení súvisiacich s užívaním bytu a nebytového priestoru. Toto záložné právo sa vzťahuje aj na zabezpečenie pohľadávok z titulu náhrady škody, ktoré spôsobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor na spoločných častiach, a príslušenstve domu alebo pozemku. V prípade, ak vlastník zriadi k bytu alebo nebytovému priestoru zmluvné záložné právo, v takom prípade sa toto bude spravovať všeobecnou právnou úpravou záložného práva.

V záujme odstránenia výkladových nejasností, ktoré doposiaľ v praxi vznikali pri doručovaní písomností týkajúcich sa výkonu zákonného záložného práva k bytu alebo nebytovému priestoru, upravuje sa pravidlo, že tieto písomnosti sa doručujú osobe zodpovednej za správu domu. Ak nie je možné doručiť písomnosť takejto osobe, doručuje sa všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

§ 1903

Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov

- (1) Ak odseky 2 až 7 neustanovujú inak, spravujú sa ustanoveniami tohto zákona aj právne vzťahy týkajúce sa práv a povinností vzniknutých podľa osobitného predpisu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; ich vznik ako aj práva a povinnosti z nich vzniknuté pred účinnosťou tohto zákona sa posudzujú podľa doterajších predpisov.**
- (2) Vznik vecného bremena podľa osobitného predpisu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa posudzuje podľa doterajších predpisov. Práva a povinnosti k príslušenstvu domu, pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona zostávajú zachované. Obsah práv a povinností týkajúcich sa príslušenstva domu, pozemku zastavaného domom, príľahlého pozemku a vecného bremena sa od nadobudnutia účinnosti tohto zákona spravujú týmto zákonom.**
- (3) Ak vzniklo vlastníctvo bytov a nebytových priestorov v domoch pred účinnosťou tohto zákona na základe právnych skutočností podľa doterajších predpisov, vyhlásenie vlastníka domu podľa tohto zákona sa na vznik vlastníctva nových bytov a nebytových priestorov v tomto dome nevzťahuje.**

- (4) Spoločné zariadenia v domoch podľa osobitného predpisu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa účinnosťou tohto zákona považujú za spoločné časti domu podľa tohto zákona.**
- (5) Bytové domy a nebytové domy, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sa považujú za bytové domy a nebytové domy podľa tohto zákona. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a nebytovom dome, ktorým vzniklo vlastnícke právo podľa doterajších predpisov, sa účinnosťou tohto zákona považujú za vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa tohto zákona.**
- (6) Rozostavané domy s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve podľa doterajších predpisov sa účinnosťou tohto zákona považujú za domy vo výstavbe podľa tohto zákona.**
- (7) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prijaté podľa doterajších predpisov, sa účinnosťou tohto zákona považujú za rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa tohto zákona.**

K § 1903

Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov

Navrhované ustanovenia upravujú vplyv novej právnej úpravy na právne vzťahy, ktoré vznikli v súvislosti s vlastníctvom bytov a nebytových priestorov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Osobitné prechodné ustanovenie upravuje, že vznik vecného bremena podľa § 23 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. sa posudzuje podľa doterajších predpisov. Práva a povinnosti k príslušenstvu domu, zastavaným pozemkom, príľahlým pozemkom, ako aj k pozemku zastavanému domom, k príľahlému pozemku, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti nového Občianskeho zákonníka zostávajú zachované. Zároveň sa ustanovuje, že obsah práv a povinností týkajúcich sa príslušenstva domu, pozemku zastavaného domom, príľahlého pozemku a vecného bremena sa po nadobudnutí účinnosti nového Občianskeho zákonníka spravujú týmto zákonom. Ide najmä o práva a povinnosti súvisiace so správou týchto pozemkov, s nákladmi na ich správu a s rozhodovaním o nich, ako aj o obsah týchto práv. Ak bytový dom alebo nebytový dom vznikne po nadobudnutí účinnosti nového Občianskeho zákonníka, právne vzťahy k pozemku zastavanému domom, k príľahlému pozemku a k vecnému bremenu sa spravujú novým Občianskym zákonníkom.

Vyhlásenie vlastníka domu ako nový inštitút zavedený novým Občianskym zákonníkom sa bude vzťahovať len na:

- a) existujúce a do účinnosti tohto zákona nerozdelené domy na byty a nebytové priestory,
- b) na nové domy, ktoré vzniknú až po nadobudnutí účinnosti tohto zákona.

Keďže pojem „spoločné zariadenia domu“ už nová právna úprava neobsahuje, je potrebné zaviesť legislatívne pravidlo ako sa tento pojem bude interpretovať po nadobudnutí účinnosti tohto zákona.

Navrhuje ustanoviť, že bytové domy a nebytové domy, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sa budú aj po nadobudnutí účinnosti tohto zákona považovať za bytové domy a nebytové domy podľa tohto zákona. Rovnako vlastníci bytov a nebytových

priestorov v bytovom dome a nebytovom dome, ktorým vzniklo vlastnícke právo podľa doterajších predpisov, sa účinnosťou nového Občianskeho zákonníka považujú za vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa tohto zákona.

Súčasne sa navrhuje ustanoviť, že rozostavané domy s bytmi a nebytovými priestormi podľa doterajších predpisov sa budú považovať za domy vo výstavbe podľa tohto zákona.

V záujme zachovania právnej istoty a kontinuity v právnych vzťahoch sa navrhuje explicitne uviesť, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté podľa doterajších predpisov sa nadobudnutím účinnosti tohto zákona považujú za rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa tohto zákona.

§ 1915

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. júla 2027.

K § 1915

Účinnosť

Účinnosť sa navrhuje po dostatočne dlhej legisvakačnej lehote, tak aby právno – aplikačné orgány aj odborná a laická verejnosť mali dostatok času sa s novou úpravou oboznámiť a zároveň legislatívno-technicky spracovať príslušné novelizačné návrhy z dôvodu zmien a doplnení vyvolaných predloženým návrhom zákona v osobitných predpisoch vo svojej vecnej gescii.

V Bratislave, 06. mája 2026