

z 13. septembra 2018,

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

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z., zákona č. 158/1998 Z. z., zákona č. 173/1999 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 400/2002 Z. z., zákona č. 512/2003 Z. z., zákona č. 367/2004 Z. z., zákona č. 469/2005 Z. z., zákona č. 268/2007 Z. z., zákona č. 325/2007 Z. z., zákona č. 595/2009 Z. z., zákona č. 70/2010 Z. z., zákona č. 69/2012 Z. z., zákona č. 205/2014 Z. z., zákona č. 246/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z. a zákona č. 177/2018 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 2 ods. 7 sa za slovo „plochy“ vkladá slovo „teras“, a na konci sa bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.“.

2. § 2 sa dopĺňa odsekmi 13 až 15, ktoré znejú:

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

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

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

3. V § 5 ods. 1 sa vypúšťa písmeno f).

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

4. V § 5 odsek 2 znie:

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

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

6. V § 5 ods. 8 sa vypúšťa posledná veta.

7. V § 6 odsek 1 znie:

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

8. V § 6 ods. 2 písm. a) sa za slovo „opravy“ vkladá čiarka a slová „a udržiavanie“ sa nahrádzajú slovami „rekonštrukciu a modernizáciu“.

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

10. V § 6 odsek 4 znie:

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

11. V § 7a odsek 1 znie:

„(1) Zmluva o spoločenstve sa uzatvára v písomnej forme na neurčitú dobu. Zmluva o spoločenstve sa schvaľuje rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu a iná osoba poverená vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená; podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje. Takto uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predseda spoločenstva je povinný schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových

priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.“.

12. V § 7a ods. 2 druhej vete sa slová „je povinný pristúpiť“ nahrádzajú slovom „pristupuje“.

13. V § 7b ods. 2 prvej vete sa za slovo „uzatvára“ vkladajú slová „v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.

14. V § 7b ods. 3 sa vypúšťa tretia veta a štvrtá veta.

15. V § 7b ods. 5 sa vypúšťa druhá veta a tretia veta.

16. V § 7c ods. 2 druhej vete sa vypúšťajú slová „nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.

17. V § 7c ods. 3 prvej vete sa vypúšťajú slová „nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.

18. V § 7c ods. 6 sa na konci pripája táto veta: „Rada sa nezriaďuje v domoch, v ktorých je najviac osem bytov a nebytových priestorov; v takom prípade kompetencie rady vykonáva zhromaždenie.“.

19. V § 7c odsek 9 znie:

„(9) Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa § 14 až 14b. Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva. Na zvolanie zhromaždenia sa použijú primerane ustanovenia § 14a ods. 1.“.

20. V § 8a ods. 1 druhá veta až štvrtá veta znejú:

„Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.“.

21. V § 8a ods. 2 sa vypúšťa tretia veta a štvrtá veta.

22. V § 8a ods. 4 sa slová „ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok“ nahrádzajú slovami „plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g)“.

23. V § 8a odsek 5 znie:

„(5) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o

dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.“

24. V § 8a ods. 6 druhej vete sa slová „podľa § 14“ nahrádzajú slovami „podľa § 14b ods. 1 písm. e)“.

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

26. V § 8a ods. 8 poslednej vete sa slová „§ 7a ods. 1 druhej vety“ nahrádzajú slovami „§ 14b ods. 1 písm. g)“.

27. V § 8a ods. 10 písm. c) sa vypúšťajú slová „technického zariadenia“.

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

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

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

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

- „g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac)} bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o),“.

31. V § 8b ods. 2 druhá veta znie:

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

32. V § 8b sa vypúšťa odsek 3.

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

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

„Správca a spoločenstvo zodpovedajú za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo

preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b).“.

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

36. § 9 sa dopĺňa odsekmi 5 až 8, ktoré znejú:

„(5) Spoločenstvo a správca sú povinní

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

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

(7) Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(8) Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

- a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12f znie:

„^{12f)} Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

37. V § 10 ods. 1 tretej vete v časti vety za bodkočiarkou sa slová „je súčasťou bytu“ nahrádzajú slovami „k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4“ a posledná veta znie: „Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.“.

38. V § 10 ods. 2 sa vypúšťa písmeno f).

39. V § 10 ods. 3 druhej vete sa slová „balkónov a lodží“ nahrádzajú slovami „balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu“.

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

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

42. § 11a sa vypúšťa.

43. V § 13 ods. 2 sa na konci bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „týmto nie je dotknuté právo prevodu príľahlého pozemku a príslušenstva alebo ich častí podľa § 14b ods. 3.“.

44. § 14 znie:

„§ 14

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

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

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

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

a) správcu,

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

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

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

„§ 14a

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

(2) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

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

(4) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome

nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

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

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

(6) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôzdu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

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

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

§ 14b

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

- a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
- b) voľbe alebo odvolaní predsedu,
- c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
- d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,
- e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) výške platby za správu,
- g) zmene formy správy,
- h) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,
- l) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
- m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušeného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
- o) podaní návrhu na exekučné konanie,^{12ab)} alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac)} bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- r) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8.

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

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,

f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

(3) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

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

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

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

46. V § 16 ods. 1 sa vypúšťajú slová „(§ 5 ods. 5)“.

47. V § 16 sa vypúšťajú odseky 3 až 5.

Doterajšie odseky 6 a 7 sa označujú ako odseky 3 a 4.

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

49. § 19 znie:

„§ 19

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

(2) Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku prechádzajú nadobudnutím vlastníctva

bytu alebo nebytového priestoru v dome na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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

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

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

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

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

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

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

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

(8) Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b ods. 2 písm. e) môže vzniknúť nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu rozhodnúť, že právo výlučne užívať nové spoločné časti domu, nové spoločné zariadenia domu alebo nové príslušenstvo majú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.“.

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

„§ 20a

Právo výlučného užívania garážového stojiska

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

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

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

(6) Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapisuje do katastra nehnuteľností.^{22ac)}

(7) Spoluvlastníci garáže v dome nemajú predkupné právo,^{17b)} ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na garáži v dome

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

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

§ 20b

Právo výlučného užívania skladového priestoru

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

Poznámka pod čiarou k odkazu 22ac znie:

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

51. V § 24 ods. 1 sa vypúšťajú slová „§ 7, 7a, 7b, 7c a 7d,“.

52. Za § 32f sa vkladá § 32g, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 32g

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. novembra 2018

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

(2) Ak nie je k 1. novembru 2018 zapísané v katastri nehnuteľností garážové stojisko spolu so spoluvlastníctvom garáže v dome, zapisuje sa do katastra nehnuteľností právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska na základe písomnej dohody

všetkých spoluvlastníkov garáže v dome, ktorou sa určí, ktorý spoluvlastník garáže v dome je oprávnený výlučne sám alebo spoločne s iným spoluvlastníkom garáže užívať určité garážové stojisko.

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

(4) Správcovia a spoločenstvá do 30. júna 2019 zaevidujú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijaté pred 1. novembrom 2018 a zahrnú do zoznamu a dokumentácie súdnych konaní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1. novembrom 2018.

(5) Ak zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolia nového zástupcu vlastníkov do 30. júna 2019.

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

Čl. II

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. novembra 2018.

prezident Slovenskej republiky

predseda Národnej rady Slovenskej republiky

predseda vlády Slovenskej republiky