

70

Z Á K O N

z 11. februára 2010,

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 a ktorým sa dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov 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. a zákona č. 595/2009 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 7 odsek 2 znie:

„(2) Návrh na zápis do registra je povinný podať vlastník domu alebo splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,¹⁰⁾ splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zmene správy domu alebo správca pri vzniku spoločenstva zo zákona; pravosť podpisu musí byť úradne osvedčená. Súčasťou návrhu na zápis do registra je zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach, doklad o bezúhonnosti predsedu spoločenstva a stanov spoločenstva, ak to zmluva o spoločenstve určuje, zápisnica a prezenčná listina zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ak zákon neustanovuje inak, výpis z listu vlastníctva a správny poplatok. V prípade zmeny formy správy je súčasťou návrhu aj výpoveď zmluvy o výkone správy. Spoločenstvo môžu založiť aj vlastníci bytov a nebytových priestorov viacerých domov.“

2. V § 7 ods. 4 sa za slová „v dome“ vkladajú slová „alebo správcu pri vzniku spoločenstva zo zákona“.

3. V § 7b sa za odsek 2 vkladá nový odsek 3, ktorý znie:

„(2) Spoločenstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia

rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak spoločenstvo končí svoju činnosť, je povinné 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň je povinné previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený v banke novým správcom.“

Doterajšie odseky 3 až 5 sa označujú ako odseky 4 až 6.

4. V § 7b ods. 4 sa za druhú vetu vkladá nová tretia veta, ktorá znie: „Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.^{12aaa)}“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12aaa znie:

„^{12aaa)} Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“

5. V § 8 ods. 3 sa za druhú vetu vkladá nová tretia veta, ktorá znie: „Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.^{12aaa)}“.

6. V § 8a sa za odsek 2 vkladá nový odsek 3, ktorý znie:

„(3) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.“

Doterajšie odseky 3 až 7 sa označujú ako odseky 4 až 8.

7. V § 8a odsek 8 znie:

„(8) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia

výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.“.

8. V § 10 ods. 1 posledná veta znie: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.“.

9. V § 10 odsek 2 znie:

„(2) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú

- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.“.

10. V § 11 ods. 3 sa na konci bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „ak vlastníci bytu alebo nebytového priestoru neumožnia na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.“.

11. V § 14 ods. 2 sa slová „§ 8a ods. 1 a 5, § 8b ods. 2 písm. i) a ods. 3“ nahrádzajú slovami „§ 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i)“.

12. V § 14 ods. 3 sa vypúšťa slovo „vždy“ a posledná veta sa nahrádza vetami, ktoré znejú: „Ak sa rozho-

duje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpisy vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.“.

13. V § 14 odsek 6 znie:

„(6) Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastníci bytu alebo nebytového priestoru nevyznačia svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaní vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastníci bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.“.

14. V § 14 ods. 7 sa číslo „8“ nahrádza číslom „9“ a za slová „o úvere,“ sa vkladajú slová „rozdelení spoločenstva,“.

15. V § 15 ods. 1 sa vypúšťajú slová „na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; návrh na zápis podáva predseda alebo správca“.

16. V § 21 odsek 3 znie:

„(3) Zmluva a jej zmeny sa zapisujú do katastra nehnuteľností.^{24f)}“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 24f znie:

^{24f)} § 34 a § 46 ods. 5 a 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

17. V § 24 ods. 1 sa slovo „a“ nahrádza čiarou a za slovo „§ 29“ sa vkladajú slová „a § 29a ods. 1“.

18. Za § 32c sa vkladá § 32d, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 32d

Prechodné ustanovenia
k úpravám účinným od 1. apríla 2010

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. apríla 2010 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. marca 2011. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.“.

Čl. II

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 154/1999 Z. z., zákona č. 397/2001 Z. z., zákona č. 492/2001 Z. z., zákona č. 340/2003 Z. z., zákona č. 186/2004 Z. z., zákona č. 554/2004 Z. z., zákona č. 650/2004 Z. z., zákona č. 747/2004 Z. z., zákona č. 468/2005 Z. z., zákona č. 578/2005 Z. z., zákona č. 659/2007 Z. z., zákona č. 421/2008 Z. z., zákona č. 552/2008 Z. z., zákona č. 276/2009 Z. z. a zákona č. 492/2009 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 3 ods. 3 písm. b) sa za slovo „občanov“ vkladá čiarka, vypúšťa sa slovo „alebo“ a na konci sa pripájajú tieto slová: „alebo správca bytového domu za vklady na účtoch bytových domov zriadených správcom bytového domu podľa osobitného zákona,^{5ba)}“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 5ba znie:
^{5ba)} § 8 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.“.

2. V § 26 ods. 5 prvej až tretej vete sa vypúšťajú slová „okrem akciovej spoločnosti“.

3. Za § 28bb sa vkladá § 28bc, ktorý znie:

„§ 28bc

Prechodné ustanovenie
k úpravám účinným od 1. apríla 2010

Akciová spoločnosť, ktorá nie je uvedená v § 3 ods. 3 písm. c) prvom alebo druhom bode, je povinná najneskôr 30. apríla 2010 doručiť banke alebo pobočke zahraničnej banky, v ktorej má uložený vklad, jednoznačné písomné oznámenie, či riadnu účtovnú závierku zostavovanú za posledné účtovné obdobie pred doručením tohto oznámenia musela, alebo nemusela mať overenú auditorom.“.

Čl. III

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. apríla 2010.

Ivan Gašparovič v. r.

Pavol Paška v. r.

Robert Fico v. r.