

**Druhá časť**  
**Vecné právo**

**Prvá hlava**  
**Všeobecné ustanovenia**

**§ 1**

- (1) Vecné práva pôsobia voči každému.
- (2) Do vecného práva môže zasiahnuť len ten, kto má na to právny dôvod.

**§ 2**

Od ustanovení tejto časti zákona sa možno odchýliť dohodou s účinkami voči tretím osobám len ak to pripúšťa právny predpis.

**§ 3**

Vecné práva sa vzťahujú na hmotné veci i na nehmotné veci; na práva však len pokiaľ to ich povaha pripúšťa a ak z právneho predpisu nevyplýva niečo iné.

**§ 4**

- (1) Ak je právo k veci zapísané do verejného zoznamu, platí, že sa zapísalo v súlade so skutočným právnym stavom a že trvá. Ak sa vecné právo z verejného zoznamu vymazalo, platí, že neexistuje.
- (2) Za verejné zoznamy podľa tohto zákona sa považuje najmä kataster nehnuteľností a ďalšie zoznamy zriadené podľa osobitných predpisov, v ktorých sú vecné práva vedené, za predpokladu, že sú verejne prístupné a že ich vedie orgán verejnej moci alebo zákonom poverená osoba. Podrobnosti o vedení verejných zoznamov ustanovujú osobitné predpisy.
- (3) Nikoho neospravedlňuje neznalosť údajov zapísaného do verejného zoznamu.

**§ 5**

- (1) Ak je do verejného zoznamu zapísané vecné právo k cudzej veci, má prednosť pred vecným právom, ktoré vo verejnom zozname zapísané nie je.
- (2) Pre poradie vecných práv k cudzej veci rozhoduje doba podania návrhu na zápis práva do verejného zoznamu. Práva zapísané na základe návrhov podaných v rovnakom čase majú rovnaké poradie.

## **§ 6**

- (1) Ak nie je stav, zapísaný vo verejnom zozname, v súlade so skutočným právnym stavom, zapísaný stav nasvedčuje osobe, ktorá nadobudla vecné právo v dobrej viere od osoby podľa zapísaného stavu; dobrá viera sa posudzuje k okamihu, kedy právny úkon vznikol, ak však právo vzniká až zápisom do verejného zoznamu, k okamihu podania návrhu na zápis. Ustanovenie predchádzajúcej vety sa nepoužije pri vecných právach, ktoré vznikajú zo zákona a v prípadoch, ktoré výslovne ustanovuje právny predpis.
- (2) Ak nie je stav, zapísaný vo verejnom zozname v súlade so skutočným právnym stavom, môže sa osoba, ktorej vecné právo je zápisom dotknuté, domáhať odstránenia nesúladu. Orgán, ktorý verejný zoznam vedie, uvedie dotknutý záznam do súladu so skutkovým stavom, ak je nesúlad zrejмый, alebo ak to zjavne vyplynie z okolností, na ktoré osoba, ktorá sa domáha odstránenia nesúladu, poukazuje. Ak táto osoba preukáže, že svoje právo uplatnila na súde, alebo inom orgáne verejnej moci, zapíše sa to do verejného zoznamu podľa osobitných predpisov.<sup>1</sup>

## **Druhá hlava**

### **Držba**

## **§ 7**

### **Držiteľ**

- (1) Držiteľom veci je ten, kto vykonáva právo pre seba.
- (2) Držať možno právo, ktoré je prevoditeľné a ktoré pripúšťa trvalý alebo opakovaný výkon.

## **Oprávnená držba**

## **§ 8**

---

<sup>1</sup> Zosúladiť zápis poznámky v katastrálnom zákone

- (1) Ak držiteľ so zreteľom na všetky okolnosti vykonáva právo v dobrej viere, že mu patrí, je oprávneným držiteľom.
- (2) V pochybnosti sa predpokladá, že držba je oprávnená.

## **§ 9**

- (1) Oprávnený držiteľ má rovnaké práva ako vlastník; tieto práva však nemôže uplatniť voči vlastníkovi.
- (2) Ak právny predpis neustanovuje inak, právne úkony oprávneného držiteľa, uskutočnené voči tretím osobám, sú voči vlastníkovi neúčinné.

## **§ 10**

- (1) Oprávnený držiteľ je povinný vydať vec vlastníkovi.
- (2) Úžitky a plody oddelené od veci počas držby patria oprávnenému držiteľovi.

## **§ 11**

- (1) Vlastník veci nahradí oprávnenému držiteľovi nevyhnutné náklady, potrebné na zachovanie podstaty veci. Bežné udržiavacie náklady sa nenahrádzajú.
- (2) Vlastník veci nahradí oprávnenému držiteľovi aj náklady, ktoré držiteľ účelne vynaložil na vec počas oprávnenej držby, a to v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci ku dňu jej vrátenia.
- (3) Z nákladov vynaložených zo záľuby alebo pre okrasu nahradí vlastník oprávnenému držiteľovi len toľko, o koľko sa zvýšila obvyklá cena veci ku dňu jej vrátenia; oprávnený držiteľ však môže oddeliť od veci to, čím ju na svoje náklady zhodnotil, ak je to možné bez zhoršenia podstaty veci.

## **§ 12**

Oprávnený držiteľ nemá voči vlastníkovi právo na náhradu ceny, za ktorú nadobudol vec do svojej držby.

### **Neoprávnená držba**

## § 13

- (1) Ak držiteľ vie, alebo ak s ohľadom na okolnosti musí vedieť, že vykonáva právo, ktoré mu nepatrí, je neoprávnený držiteľ.
- (2) Neoprávnený držiteľ je povinný vydať vec vlastníkovi spolu s jej plodmi a úžitkami.
- (3) Neoprávnený držiteľ nahradí škodu, ktorá vlastníkovi neoprávnenou držbou vznikla; môže si odpočítať len bežné udržiavacie náklady.
- (4) Neoprávnený držiteľ môže od veci oddeliť to, čím ju na svoje náklady zhodnotil, ak je to možné bez zhoršenia podstaty veci.

## § 14

- (1) Ak právo drží viacero osôb (spoludržba), ustanovenia o držbe sa použijú primerane.
- (2) Ustanovenia tejto hlavy sa primerane použijú aj na držbu iného ako vlastníckeho práva.

### **Tretia hlava**

#### **Vlastníctvo**

##### **Prvý diel**

##### **Predmet a obsah vlastníckeho práva**

## § 15

Všetko, čo niekomu patrí, všetky jeho hmotné i nehmotné veci, je jeho vlastníctvom.

## § 16

Vlastník má právo nakladať so svojím vlastníctvom podľa svojej vôle, v rozsahu, ktorý pripúšťa právny poriadok.

##### **Druhý diel**

##### **Ochrana vlastníckeho práva**

## § 17

Vlastník sa môže domáhať vydania veci od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

## § 18

Vlastník sa môže domáhať ochrany proti každému, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje alebo ho ruší inak než tým, že mu vec zadržuje.

## § 19

Právo podľa § 15 a § 16 má aj ten, kto je oprávnený mať vec u seba.

### **Obmedzenie vlastníckeho práva**

## § 20

Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv.

## § 21

- (1) Vlastník sa musí zdržať najmä toho, čo spôsobuje, že odpad, voda, dym, prach, plyn, svetlo, tieň, hluk, otrasy a iné podobné zásahy (imisie) vnikajú na pozemok iného vlastníka (suseda) v miere neprimeranej pomerom a podstatne obmedzujú výkon jeho práv; to platí aj o vnikaní chovaných zvierat.
- (2) Ak sú zásahy podľa ods. 1 zapríčinené úradne schválenou prevádzkou alebo iným zariadením, vlastník je oprávnený domáhať sa len náhrady škody v peniazoch, aj keď bola škoda zapríčinená okolnosťami, na ktoré sa v úradnom konaní neprihliadlo; to neplatí, ak sa prevádzkou prekračuje rozsah povolenia.
- (3) Ak na to neexistuje osobitný právny dôvod, vlastníkovi sa zakazuje priamo privádzať imisie na susedný pozemok, bez ohľadu na ich mieru a stupeň obťažovania.

## § 22

- (1) Vlastník nesmie ohrozovať susedovu stavbu alebo pozemok úpravami na svojom pozemku alebo stavby na ňom zriadenej bez toho, aby urobil dostatočné opatrenia na ochranu susednej stavby alebo pozemku.
- (2) Vlastník pozemku môže žiadať, aby sa sused zdržal zriadenia stavby na svojom pozemku v tesnej blízkosti spoločnej hranice pozemkov.

### **§ 23**

- (1) Vetvy stromu alebo korene stromu presahujúce na susedný pozemok, ktoré spôsobujú vlastníkovi susedného pozemku škodu alebo iné ohrozenie, prevyšujúce záujem na nedotknutom zachovaní stromu, je vlastník pozemku na žiadosť vlastníka susedného pozemku povinný odstrániť. Ak tak v primeranej dobe neurobí, môže to urobiť vlastník susedného pozemku sám, avšak šetrne a vo vhodnej ročnej dobe; za odstránenie mu patrí náhrada účelne vynaložených nákladov.
- (2) Časti iných rastlín presahujúcich na susedný pozemok môže sused odstrániť kedykoľvek, avšak šetrne.

### **§ 24**

- (1) Ak sa na pozemku ocitla cudzia hnutelná vec, vydá ju vlastník pozemku tomu, komu patrí alebo kto ju mal pri sebe, inak mu umožní vstúpiť na pozemok, vec vyhládať a odnieť.
- (2) Vlastník pozemku môže zadržať hnutelnú vec, ktorou mu bola spôsobená škoda dovtedy, dokiaľ neobdrží náhradu škody alebo jej zábezpeku.

### **§ 25**

Ak účel nemožno dosiahnuť inak, vlastník pozemku umožní susedovi vstup na svoj pozemok a to na dobu, v rozsahu a spôsobom, ktoré sú nevyhnutné na údržbu susediaceho pozemku alebo jeho obhospodarovania. Ak tým vznikne škoda, je ten, kto ju spôsobil, povinný ju nahradiť; tejto povinnosti sa nemôže zbaviť.

### **§ 26**

Ak sa nemôže stavať, búrať alebo ak sa už zriadená stavba (iné dielo) nedá opraviť alebo obnoviť inak, než použitím susedného pozemku a záujem na stavebnej zmene prevyšuje záujem na nerušenom užívaní susedného pozemku, má vlastník právo od suseda požadovať, aby za primeranú náhradu znášal, čo je pre vykonanie týchto prác potrebné.

### § 27

- (1) Ak je to potrebné na zabezpečenie nerušeného výkonu vlastníckeho práva a ak to nebráni účelnému využívaniu susediacich pozemkov, môže súd na návrh suseda a po zistení stanoviska príslušného orgánu verejnej moci uložiť vlastníkovi povinnosť pozemok oplotiť.
- (2) Ak sú hranice medzi pozemkami nejasné alebo sporné, každý sused má právo žiadať, aby ich určil súd podľa poslednej oprávnenej držby a ak to nie je možné, podľa vlastnej úvahy, s ohľadom na okolnosti prípadu.

### **Obmedzenie vlastníckeho práva a vyvlastnenie**

### § 28

Vlastník musí strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere použitá jeho vec za primeranú náhradu, ak účel nemožno dosiahnuť inak. Ak bola vec použitím zničená, patrí za ňu vlastníkovi náhrada v plnej výške.

### § 29

Vlastnícke právo možno obmedziť alebo vec vyvlastniť len vo verejnom záujme, ak účel nemožno dosiahnuť inak, na základe zákona a za náhradu.

### § 30

- (1) Pri obmedzení vlastníckeho práva a pri vyvlastnení sa poskytuje vlastníkovi náhrada v plnej výške, ktorá zodpovedá miere, v akej bol jeho majetok vykonanými opatreniami dotknutý.
- (2) Náhrada sa poskytuje v peniazoch. Iným spôsobom možno poskytnúť náhradu len ak s tým dotknutý vlastník súhlasí.

### **Tretí diel**

## **Nadobúdanie vlastníckeho práva**

### **Nadobúdanie vlastníckeho práva na základe zmluvy**

#### **§ 31**

- (1) Ak sa hnutelná vec prevádza na základe zmluvy, nadobúda sa vlastnícke právo odovzdaním veci, ak dohoda alebo právny predpis neustanovuje inak.
- (2) Odovzdať vec možno i tak, že sa odovzdajú doklady oprávňujúce nakladanie s vecou alebo iným faktickým spôsobom, z ktorého je nepochybné, že sa naplnila vôľa zmluvných strán vec odovzdať a prevziať.

#### **§ 32**

- (1) Ak sa prevádza vlastnícke právo k nehnuteľnej veci zapísanej do verejného zoznamu, nadobúda sa zápisom do takéhoto zoznamu.
- (2) Vlastnícke právo k nehnuteľnej veci, ktorá nie je predmetom evidencie vo verejnom zozname, sa nadobúda účinnosťou zmluvy.

#### **§ 33**

- (1) Ak prevodca prevedie viacerými postupne uzatvorenými zmluvami vlastnícke právo k tej istej hnutelnej veci, rôznym osobám, nadobúda vlastnícke právo osoba, ktorej prevodca odovzdal vec ako prvej.
- (2) Ak prevodca prevedie viacerými postupne uzatvorenými zmluvami vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnej veci zapísanej vo verejnom zozname, rôznym osobám, nadobúda vlastnícke právo osoba, ktorá koná v dobrej viere a ktorá požiadala o zápis práva do verejného zoznamu ako prvá.
- (3) Ak prevodca prevedie viacerými postupne uzatvorenými zmluvami vlastnícke právo k tej istej nehnuteľnej veci, ktorá nie je predmetom evidencie vo verejnom zozname, nadobúda vlastnícke právo osoba, ktorá koná v dobrej viere a ktorá uzavrela zmluvu ako prvá.
- (4) Zmluvy, uzatvorené podľa ods. 1 až 3, na základe ktorých nedôjde k prevodu vlastníckeho práva, nie sú len z tohto dôvodu neplatné; nadobúdateľovi však ostáva len právo na náhradu škody.



## § 34

- (1) Vlastnícke právo k veci nemožno nadobudnúť od toho, kto sám nebol jej vlastníkom; výnimku môže ustanoviť iba právny predpis.
- (2) Od nevlastníka možno nadobudnúť vlastnícke právo k veci nezapísanej vo verejnom zozname len vtedy, ak nadobúdateľ konal v dobrej viere v to, že druhá strana je oprávnená previesť vlastnícke právo k veci a ak vec nadobudol:
  - a) na základe zmluvy od podnikateľa v rámci bežného obchodného styku;
  - b) od nepravého dediča, ktorému bolo dedičstvo potvrdené,
  - c) na verejnej dražbe,
  - d) za odplatu od niekoho, komu vlastníak sám hnutel'nú vec zveril,
  - e) pri obchode s investičným nástrojom, cenným papierom alebo listinou vystavenou na doručiteľa alebo
  - f) pri obchode na komoditnej burze.

## § 35

### **Nadobudnutie vlastníckeho práva rozhodnutím orgánu verejnej moci**

Ak sa vlastnícke právo nadobúda rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci, nadobudne sa dňom, ktorý je v ňom určený; ak takýto deň nie je, vlastnícke právo sa nadobudne dňom právoplatnosti rozhodnutia.

### **Nadobudnutie vlastníckeho práva vydržaním**

## § 36

- (1) Vydržaním nadobudne vlastnícke právo k hnutel'nej veci ten, kto ju mal v oprávnenej držbe nepretržite, po dobu troch rokov a k nehnuteľnej veci ten, kto ju mal v oprávnenej držbe nepretržite po dobu desiatich rokov.
- (2) Kto nadobudne oprávnenú držbu od iného oprávneného držiteľa, môže si započítať do vydržacej doby aj dobu držby svojho právneho predchodcu.
- (3) Ustanovenia o vydržaní vlastníckeho práva platia obdobne aj o vydržaní iných vecných práv.

### **Nadobudnutie vlastníckeho práva vytvorením novej veci**

## § 37

Kto spracovaním vlastnej veci vytvorí novú vec, stáva sa jej vlastníkom okamihom jej vytvorenia.

### **Nadobudnutie vlastníckeho práva prírastkom a spracovaním**

#### **§ 38**

#### **Plody**

Plody veci patria vlastníkovi veci bez ohľadu na to, či sú oddelené alebo neoddelené od plodonosnej veci; ibaže dohoda alebo právny predpis stanovujú inak.

#### **§ 39**

#### **Úroky**

Úroky z uložených peňazí pripadajú vkladateľovi odo dňa, keď sa stali splatnými; to platí aj o iných výnosoch, najmä z cenných papierov.

#### **§ 40**

#### **Stavba**

Stavba sa stáva súčasťou pozemku, ak právny predpis neustanovuje inak.

#### **§ 41**

#### **Použitie cudzej veci na stavbu**

- (1) Ak niekto použije cudziu vec na stavbu na svojom pozemku, je vlastníkom pozemku povinný nahradiť vlastníkovi použitej veci jej hodnotu.
- (2) Ak vlastníkom pozemku nekonal v dobrej viere, nahradí vlastníkovi použitej veci aj ušlý zisk; skutočnú škodu len v rozsahu, v ktorom nebola nahradená podľa ods. 1.

#### **§ 42**

#### **Stavba na cudzom pozemku**

- (1) Stavba zriadená na cudzom pozemku pripadá vlastníkovi pozemku.

(2) Vlastník pozemku nahradí osobe, ktorá zriadila stavbu na jeho pozemku v dobrej viere, účelne vynaložené náklady. Na práva a povinnosti osoby, ktorá nekonala v dobrej viere, sa primerane použijú ustanovenia o konaní bez príkazu.

### § 43

Ak niekto zriadi stavbu na cudzom pozemku, hoci na to nemá právo, môže súd na návrh vlastníka pozemku rozhodnúť, že ten, kto ju zriadil, je povinný stavbu na vlastné náklady odstrániť a pozemok uviesť do pôvodného stavu. Súd pritom prihliadne, či stavebník konal v dobrej viere.

### § 44

Ten, kto v dobrej viere zriadil na cudzom pozemku stavbu, má právo voči vlastníkovi pozemku, ktorý o zriaďovaní stavby vedel, no bez zbytočného odkladu ju nezakázal, domáhať sa, aby mu pozemok previedol za obvyklú trhovú cenu. To platí aj o vlastníkovi pozemku, ktorý sa môže domáhať, aby zhotoviteľ stavby od neho kúpil pozemok za obvyklú trhovú cenu.

### § 45

#### **Byty a nebytové priestory v dome**

Vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom v dome podľa § 77 nasl. tohto zákona, ktoré vznikli v tomto dome výstavbou, sa zapíše do verejného zoznamu na základe vyhlásenia vlastníka pozemku alebo inej oprávnenej osoby, vyhotoveného podľa tohto zákona alebo na základe rozhodnutia súdu.

### § 46

#### **Spracovanie hnutel'nej veci**

(1) Ak niekto vytvorí novú vec tak, že spracuje cudziu vec, ktorú následne nie je možné uviesť do pôvodného stavu vôbec alebo len s vynaložením neprimeraných nákladov, patrí nová vec tomu, koho podiel na veci je väčší. Ak takto nie je možné určiť jediného vlastníka novej veci, nadobudnú ju vlastníci spracovaných vecí do spoluvlastníctva v pomere hodnôt spracovaných vecí, inak platí, že ich podiely sú rovnaké.

- (2) Vlastník novej veci nahradí tomu, kto spracovaním stratil vlastnícke právo k svojej veci, hodnotu, ktorú mala použitá vec pri spracovaní, prípadne aj odmenu tomu, kto sa na vytvorení novej veci podieľal vlastnou prácou.
- (3) Ustanovenia ods. 1 a 2 sa použijú obdobne aj v prípade, ak niekto cudziu vec zmieša alebo inak zlúči, alebo spojí so svojou vecou.

## **§ 47**

### **Použitie cudzej veci na opravu**

- (1) Ak sa použije cudzia vec na opravu inej veci, stane sa táto vec súčasťou opravenej veci za predpokladu, že vec, použitú na opravu, nie je možné bez znehodnotenia oddeliť a jej hodnota je v pomere k hodnote opravenej veci nepatrná.
- (2) Ten, kto použil cudziu vec, ktorá sa stala súčasťou opravenej veci, je povinný nahradiť vlastníkovi hodnotu použitej veci, prípadne zabezpečiť jej rovnocennú náhradu.

### **Opustená vec, nález, stratená a skrytá vec**

## **§ 48**

- (1) Každý si môže privlastniť vec, ktorá nikomu nepatrí, ak osobitný predpis neustanovuje inak, alebo ak tomu nebráni právo iného na privlastnenie veci.
- (2) Platí, že hnutelná vec, ktorú vlastník opustil, nepatrí nikomu.
- (3) Opustená nehnuteľná vec prípadne do vlastníctva štátu.

## **§ 49**

- (1) Ak niekto nájde stratenú vec, je povinný vydať ju vlastníkovi alebo tomu, kto ju stratil, ibaže vie, že takáto osoba nemá na vec právo. Povinnosť vydať vec vzniká nálezcovi okamihom úhrady nálezného a účelne vynaložených nákladov spojených s nálezom.
- (2) Ak nálezca s prihliadnutím na všetky okolnosti nemôže postupovať podľa odseku 1 a ak nejde o vec nepatrnej hodnoty, je nálezca povinný bezodkladne ohlásiť nález obci, v obvode ktorej bola vec nájdená.
- (3) Obec bez zbytočného odkladu zverejní informáciu o náleze obvyklým spôsobom. Ak to pripúšťa povaha veci, uloží ju obec u seba. Obec môže so súhlasom nálezcu rozhodnúť o dočasnom uschovaní veci u tretej osoby. Pri veciach mimoriadnej hodnoty a pri peniazoch,

môže obec odovzdať vec do súdnej alebo notárskej úschovy, alebo zabezpečiť jej úschovu iným vhodným spôsobom.

- (4) Ak je úschova veci spojená s vynaložením neprimeraných nákladov, môže obec vec predať na verejnej dražbe. Ak sa vec nepodarí predať na dražbe, obec ju speňaží ľubovoľným spôsobom za primeranú cenu.

## § 50

- (1) Ak obec sama zistí, kto je vlastníkom nájdenej veci, oznámi mu nález a vyzve ho, aby si vec v primeranej lehote prevzal.
- (2) Ak sa prihlási vlastník veci alebo ten, kto ju stratil, do jedného roka od ohlásenia nálezu a ak preukáže svoje vlastnícke alebo iné právo k nájdenej veci, vydá sa mu vec i s úžitkami po tom, čo oprávneným osobám uhradí náležité a účelne vynaložené náklady.
- (3) Ak došlo k predaju nájdenej veci podľa § 49 ods. 4, vydá obec vlastníkovi veci výťažok z predaja po odpočítaní náležitého a účelne vynaložených nákladov. Ak vlastník nálezu nie je známy, výťažok z predaja prípadne obci po odpočítaní náležitého a účelne vynaložených nákladov, ktoré sa vyplatia nálezcovi, prípadne inej oprávnenej osobe (§ 49 ods. 4).
- (4) Ak sa vlastník veci neprihlási do jedného roka od ohlásenia nálezu, vlastnícke právo k veci prechádza na nálezcovi; to neplatí, ak nálezca v uvedenej lehote na obci vyhlási, že o vlastnícke právo nemá záujem; v takomto prípade sa vlastníkom nájdenej veci stáva ďalší nálezca a ak ho niet, jediným vlastníkom sa stane obec, ktorá bude povinná vyplatiť nálezcovi náležité a účelne vynaložené náklady.

## § 51

- (1) Náležité je vo výške desať percent z ceny nájdenej veci. Ak má však nájdená vec osobitnú hodnotu pre toho, kto ju stratil alebo pre jej vlastníka, nálezcovi patrí náležité s prihliadnutím aj na osobitnú hodnotu nálezu.
- (2) Súd môže výšku zjavne neprimeraného náležitého primerane znížiť. Prihliadne pritom na pomery nálezcovi a vlastníka veci alebo toho, kto vec stratil a na hodnotu nálezu.

## § 52

O náleze skrytej veci platia primerane ustanovenia o náleze stratenej veci.

## § 53

- (1) Náležité patrí nálezcovi aj vtedy, keď vlastníka poznal.
- (2) Ak nejakú vec nájde viacero osôb zároveň, sú tieto osoby oprávnené a povinné spoločne a nerozdielne.
- (3) Osoba určená na nájdenie stratenej alebo skrytej veci nie je nálezcom a patrí jej odmena len za hľadanie, ak bola dohodnutá.

## § 54

- (1) Nálezcom, ktorý v rozpore s týmto zákonom nález neoznámí, prisvojí si ho, alebo inak poruší svoje povinnosti, nepatrí náležité ani náhrada účelne vynaložených nákladov a ani nemôže nadobudnúť vlastnícke právo k nálezu podľa ustanovení tejto časti zákona; tým nie je dotknutá jeho povinnosť nahradiť spôsobenú škodu.
- (2) Vlastníkom nájdenej veci nepatrnej hodnoty, ktorú nemožno vydať osobe podľa § 49 ods. 1, sa stáva nálezca.

### **Právne následky nadobudnutia vlastníckeho práva**

## § 55

- (1) Nadobúdateľ vlastníckeho práva k veci sa stáva aj vlastníkom všetkých jej súčastí a príslušenstva, ak z dohody strán alebo z právneho predpisu nevyplýva niečo iné.
- (2) Nadobúdateľ nadobúda spolu s vlastníckym právom k veci aj práva a povinnosti spojené s vecou.
- (3) Nadobúdateľ nadobudne s vecou aj iné práva a povinnosti viaznúce na veci, ak sú zapísané vo verejnom zozname; ostatné práva prechádzajú na nadobúdateľa len ak to bolo dohodnuté, alebo ak to ustanovuje tento alebo osobitný právny predpis. Práva a povinnosti viaznúce na veci, ktoré na nadobúdateľa neprechádzajú, zanikajú.

## **Štvrtý diel**

### **Spoluvlastníctvo**

#### **Druhy spoluvlastníctva**

## § 56

- (1) Vec môže byť v spoluvlastníctve viacerých osôb.
- (2) Ak vec patrí viacerým vlastníkom, sú jej spoluvlastníkmi, a to tak, že im patria podiely k veci (podielové spoluvlastníctvo), alebo že im vec patrí spoločne bez určenia podielov (bezpodielové spoluvlastníctvo).

## § 57

### **Bezpodielové spoluvlastníctvo**

Bezpodielové spoluvlastníctvo vzniká len medzi manželmi (majetkové spoločenstvo manželov) podľa druhej časti tohto zákona.

### **Podielové spoluvlastníctvo**

## § 58

- (1) Podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci.
- (2) Ak nie je zákonom ustanovené alebo spoluvlastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.
- (3) V pochybnostiach o veľkosti podielov rozhodne na návrh spoluvlastníka súd, s prihliadnutím na všetky okolnosti.

## § 59

Spoluvlastník môže so svojím podielom nakladať samostatne ako jeho výlučný vlastník, pokiaľ tým neobmedzí alebo neohrozí práva ostatných spoluvlastníkov.

## § 60

- (1) Ak spoluvlastníctvo vzniklo vyporiadaním dedičstva alebo inou právnou skutočnosťou odlišnou od zmluvy tak, že spoluvlastníci nemohli svoje právne postavenie od počiatku ovplyvniť a ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza svoj spoluvlastnícky podiel, majú ostatní spoluvlastníci po dobu 6 mesiacov odo dňa vzniku spoluvlastníctva predkupné právo, ibaže spoluvlastník prevádza podiel jemu blízkej osobe alebo inému spoluvlastníkovi. Ak sa

spoluvlastníci nedohodli o spôsobe výkonu predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne, podľa veľkosti podielov.

- (2) Predkupné právo podľa ods. 1 majú spoluvlastníci aj vtedy, ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza svoj podiel bezodplatne. V takom prípade majú ostatní spoluvlastníci právo kúpiť podiel za obvyklú cenu.

## **§ 61**

Každý spoluvlastník je oprávnený vykonávať vlastnícke práva k spoločnej veci, musí však súčasne zachovávať tie isté práva ostatným spoluvlastníkom.

## **§ 62**

- (1) O spôsobe a rozsahu užívania spoločnej veci a o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou hlasov počítanou podľa veľkosti podielov, ak tento alebo iný právny predpis neustanovuje inak. Ak sa pri rozhodovaní spoluvlastníkov dosiahne rovnosť hlasov, alebo ak sa nedosiahne požadovaná väčšina, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.
- (2) Rozhodnutie zaväzuje všetkých spoluvlastníkov iba v prípade, ak boli vopred upovedomení o potrebe prijať rozhodnutie, okrem prípadu, ak by išlo o záležitosť, ktorá nezniesla odklad a rozhodnutie bolo potrebné prijať okamžite.
- (3) Spoluvlastník, ktorý bol opomenutý pri rozhodovaní o neodkladnej záležitosti, môže na súde žiadať, aby určil, že rozhodnutie o neodkladnej záležitosti nemá voči nemu právne účinky, ak nie je možné od neho spravodlivo požadovať, aby znášal jeho dôsledky. Ak spoluvlastník, ktorý je rozhodnutím o neodkladnej záležitosti dotknutý, nepodá takýto návrh do 30 dní od prijatia rozhodnutia, jeho právo podľa predchádzajúcej vety zaniká; ak spoluvlastník nebol o hospodárení s vecou podľa prijatého rozhodnutia upovedomený, lehota plynie odo dňa, kedy sa o rozhodnutí dozvedel alebo mohol dozvedieť.

## **§ 63**

- (1) Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločnej veci, najmä jej podstatného zlepšenia alebo zhoršenia, zmeny jej účelu alebo jej spracovania, vyžaduje sa aspoň dvojtretinová väčšina hlasov spoluvlastníkov.



- (2) Ak z rozhodnutia prijatého podľa ods. 1 hrozí prehlasovaným spoluvlastníkom škoda alebo iná ujma na právach, môžu prehlasovaní spoluvlastníci požadovať, aby vo veci rozhodol súd. Súd môže najmä rozhodnúť, že napadnuté rozhodnutie sa uskutoční bez výhrad, s výhradami či s poskytnutím zábezpeky, alebo ho zruší.

#### § 64

- (1) Ak v dôsledku prijatia väčšinového rozhodnutia spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou dôjde k úplnému alebo čiastočnému vylúčeniu niektorého zo spoluvlastníkov z užívania veci, patrí vylúčenému spoluvlastníkovi primeraná náhrada. Ak nedôjde k dohode, určí jej výšku súd.
- (2) Ak spoluvlastník bez právneho dôvodu, najmä bez súhlasu väčšiny spoluvlastníkov, bez dohody spoluvlastníkov alebo bez rozhodnutia súdu užíva spoločnú vec nad rámec svojho spoluvlastníckeho podielu, je povinný vydať ostatným spoluvlastníkom to, o čo sa takýmto užívaním obohatil.

#### § 65

- (1) Plody a úžitky zo spoločnej veci si spoluvlastníci delia podľa veľkosti podielov, ak nie je dohodnuté inak.
- (2) Náklady na udržiavanie spoločnej veci vrátane nákladov na odstránenie väd, ktoré na nej vznikli, znášajú spoluvlastníci podľa pomeru svojich podielov, ak nie je dohodnuté inak.
- (3) Spoluvlastník, ktorý bez súhlasu a vyznenia ostatných spoluvlastníkov účelne vynaložil na spoločnú vec náklady, ktoré boli spoluvlastníkom na prospech, môže od nich žiadať náhradu v rozsahu zodpovedajúcom zhodnoteniu veci. Popri tom má právo na náhradu ostatných nevyhnutných nákladov, ktoré bolo potrebné na záchranu veci.

#### § 66

- (1) Každý zo spoluvlastníkov je povinný na požiadanie iného spoluvlastníka poskytnúť informácie a vyúčtovanie týkajúce sa hospodárenia so spoločnou vecou.
- (2) Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť na poverení jedného z nich alebo inej osoby na výkon správy spoločnej veci.

## § 67

- (1) So spoločnou vecou ako celkom môžu spoluvlastníci nakladať len spoločne.
- (2) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú spoluvlastníci zviazaní spoločne a nerozdielne. Vo vzájomných právach a povinnostiach medzi spoluvlastníkmi je rozhodujúci pomer ich podielov, ak sa spoluvlastníci nedohodli inak.

### Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva

## § 68

- (1) Nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníctve proti svojej vôli. Dohody alebo jednostranné vyhlásenia, ktorými sa vylučuje alebo obmedzuje právo zrušiť spoluvlastníctvo, sú neúčinné, ak tento zákon neustanovuje inak.
- (2) Vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktoré majú k veci vecné právo.

## § 69

- (1) Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o spôsobe jeho vyporiadania. Ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, musí byť dohoda písomná.
- (2) Ak dohoda o zrušení spoluvlastníctva nemala písomnú formu, je každý zo spoluvlastníkov povinný vydať ostatným spoluvlastníkom na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali.

## § 70

- (1) Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že do určitej doby, najviac 10 rokov, sa nebudú domáhať zrušenia spoluvlastníctva (odklad zrušenia spoluvlastníctva). Dohoda musí byť písomná; ak sa týka nehnuteľnosti, odklad zrušenia spoluvlastníctva je voči tretím osobám účinný zápisom do verejného zoznamu.
- (2) Odklad zrušenia spoluvlastníctva možno dohodnúť aj opakovane a dohodou spoluvlastníkov ho možno aj zrušiť.
- (3) Odklad zrušenia spoluvlastníctva zaväzuje právnych nástupcov spoluvlastníkov len ak to bolo výslovne dohodnuté.

- (4) Ak sa spoluvlastníci nedohodnú na zániku odkladu zrušenia spoluvlastníctva, môže o zrušení rozhodnúť súd na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka; toto právo však môže uplatniť len ak sa podstatne zmenili okolnosti, pre ktoré k dohode o odklade zrušenia spoluvlastníctva došlo a od spoluvlastníka nemožno spravodlivo požadovať, aby naďalej zotrval v spoluvlastníctve.

## § 71

- (1) Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o zrušení spoluvlastníctva a o jeho vyporiadaní, zruší spoluvlastníctvo na návrh ktoréhokoľvek z nich súd, ktorý zároveň vykoná jeho vyporiadanie.
- (2) Pri vyporiadaní súd prihliadne na veľkosť podielov a na hospodárne využitie veci.

## § 72

- (1) Ak to povaha veci pripúšťa, súd vyporiada spoluvlastníctvo rozdelením spoločnej veci. Vec nemožno rozdeliť, ak by sa tým podstatne znížila hodnota rozdelených častí. Vec nemožno rozdeliť ani vtedy, ak má vec ako celok slúžiť k určitému účelu a rozdelením by sa tento účel zmaril.
- (2) Rozdelenie stavby možno vykonať horizontálne alebo vertikálne, ak je to možné a ak sa tým vytvoria samostatné funkčné celky. Ak vzniknú rozdelením nové byty alebo nebytové priestory, súd zároveň určí, ktoré spoločné časti domu ostatnú v ich pridruženom spoluvlastníctve a veľkosť spoluvlastníckych podielov, ako aj to, v akom pomere sa budú spoluvlastníci podieľať na nákladoch spojených s rozdelením stavby.
- (3) Pri delení nehnuteľnej veci môže súd zriadiť k niektorej jej časti vecné bremeno, ak si to vyžaduje riadne užívanie novovzniknutej veci bývalým spoluvlastníkom.

## § 73

- (1) Ak rozdelenie veci nie je dobre možné, prikáže súd vec za primeranú náhradu do vlastníctva jednému alebo viacerým spoluvlastníkom.
- (2) Ak žiaden zo spoluvlastníkov nemá o vlastníctvo veci záujem, súd nariadi jej predaj na verejnej dražbe a výtťažok rozdelí podľa veľkosti podielov.

## § 74

- (1) Pri zrušení spoluvlastníctva si spoluvlastníci vzájomne vyporiadajú pohľadávky a dlhy, ktoré súvisia so spoluvlastníctvom alebo so spoločnou vecou.
- (2) Každý zo spoluvlastníkov môže požadovať od ostatných spoluvlastníkov, aby došlo k úhrade splatného dlhu ako aj dlhu, ktorého splatnosť nastane do jedného roku po uzavretí dohody o zrušení spoluvlastníctva alebo po začatí súdneho konania o zrušení spoluvlastníctva.
- (3) Ak dôjde k predaju veci, uhradia sa po odpočítaní nákladov spojených s predajom všetky dlhy, podľa predchádzajúcich odsekov ešte predtým, než sa medzi spoluvlastníkov rozdelí výťažok.

## **§ 75**

Ustanovenia o spoluvlastníctve sa primerane použijú aj na spoločenstvo k iným vecným právam.

## **§ 76**

### **Pridružené podielové spoluvlastníctvo**

- (1) Spoluvlastníctvo môže byť nerozlučne spojené s vlastníctvom určitej veci; v takom prípade znáša právny režim veci, s ktorou je nerozlučne spojené.
- (2) Pridružené spoluvlastníctvo vzniká zo zákona, zo zmluvy, prípadne z iných právnych skutočností predpokladaných zákonom.
- (3) Na pridružené spoluvlastníctvo sa primerane použijú ustanovenia o spoluvlastníctve, pokiaľ zmluva alebo právny predpis neustanovujú inak.

## **Piaty diel**

### **Osobitné ustanovenia o vlastníckom práve k bytom a nebytovým priestorom**

#### **Prvý pododdiel Všeobecné ustanovenia**

## **§ 77**

Ustanovenia tohto dielu zákona sa vzťahujú len na dom, v ktorom sa nachádzajú aspoň dva byty alebo nebytové priestory, s vlastníctvom ktorých je nerozlučne spojené pridružené spoluvlastníctvo spoločných častí domu alebo iné spoločné vecné právo k pozemku (ďalej len „dom“).

## § 78

Pozemkom sa na účely tohto dielu zákona rozumie pozemok, na ktorom je postavený dom podľa § 55 ods. 1, ako aj príľahlý pozemok, ak nie je ustanovené inak. Príľahlým pozemkom sa rozumejú najmä parky, záhrady, prístupové cesty, stavby, oplotenia, prístrešky, ihriská, nádvorcia a parkoviská nachádzajúce sa na pozemku patriacom k domu, ktorý účelovo a funkčne súvisí s prevádzkou a správou domu.

## § 79

- (1) Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú oddelené od zvyšnej časti domu a spolu s príslušenstvom bytu slúžia na trvalé uspokojovanie bytových potrieb ako samostatná bytová jednotka.
- (2) Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú oddelené od zvyšnej časti domu a sú určené na iné účely ako na bývanie.

## § 80

- (1) Spoločnými časťami domu sa rozumejú tie časti domu, ktoré sú podľa svojej povahy potrebné na jeho zachovanie a bezpečnosť, vrátane jeho hlavných stavebných konštrukcií, ako aj na zachovanie tvaru i vzhľadu celého domu, pričom slúžia spoločne všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.
- (2) Spoločnou časťou domu je vždy pozemok, na ktorom je dom postavený a príľahlý pozemok.
- (3) Pre účely, prevádzky, údržby, opráv, modernizácie a rekonštrukcie domu sa za spoločné časti domu považujú aj také časti, ktoré patria alebo ktoré boli prenechané na výlučné užívanie niektorému alebo viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

## § 81

- (1) Spoločné časti domu sú v pridruženom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

- (2) Ak je k pozemku zriadené právo stavby, patrí toto právo všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

## § 82

- (1) 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, o ktorých to ustanovuje tento zákon alebo osobitný predpis.
- (2) Spoluvlastníci spoločných častí sa nemôžu domáhať zrušenia pridruženého spoluvlastníctva podľa tohto zákona.

## § 83

- (1) Ak sa výška spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu neurčí s ohľadom na povahu, rozmery či umiestnenie bytu, alebo ak tieto podiely nie sú rovnaké, platí, že sú stanovené pomerom veľkosti podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru bez príslušenstva k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
- (2) Ak sú spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach domu určené inak, než pomerom veľkosti podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov v dome, alebo ak sú tieto podiely rovnaké, má vlastníka bytu alebo nebytového priestoru právo domáhať sa zmeny veľkosti podielu, ak sa podstatne zmenili okolnosti a pôvodné určenie tohto podielu je zjavne nespravodlivé.
- (3) Ak na návrh vlastníka bytu alebo nebytového priestoru podľa odseku 2 nedôjde k požadovanej zmene spoluvlastníckych podielov, môže o zmene rozhodnúť súd. Takáto zmena má za následok zmenu vyhlásenia vlastníka domu podľa § 87.

### **Druhý pododdiel** **Vznik vlastníctva bytov a nebytových priestorov**

## § 84

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

## § 85

### Výstavba domu

Ak sa zmluvné strany na základe zmluvy o výstavbe uzatvorenej 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 uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou a byty a nebytové priestory sú v ňom uzavreté obvodovými stenami.

### Vyhlásenie vlastníka domu

## § 86

- (1) Ak sa na základe vyhlásenia vlastníka domu alebo inej oprávnenej osoby (ďalej len „vyhlásenie“) rozdelí dom na byty a nebytové priestory, vznikne vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom zápisom do verejného zoznamu.
- (2) Ak je pozemok s domom vo vlastníctve viacerých osôb, alebo ak je k pozemku s domom zriadené právo stavby, rozdelí sa dom na byty a nebytové priestory na základe dohody spoluvlastníkov pozemku alebo iných oprávnených osôb. Vlastnícke právo k bytom a nebytových priestorov vznikne zápisom do verejného zoznamu.
- (3) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov môže vzniknúť aj na základe rozhodnutia súdu pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, pri zúžení alebo vyporiadaní majetkového spoločenstva manželov, ako aj v iných prípadoch, ktoré pripúšťa tento zákon.
- (4) Dohoda podľa odseku 2 ako aj rozhodnutie súdu podľa odseku 3 musia obsahovať náležitosti vyhlásenia podľa § 87.

## § 87

- (1) Pri rozdelení práva k domu na vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom podľa § 64 a nasl. sa v písomnom vyhlásení (ďalej vyhlásenie) uvedú údaje aspoň v rozsahu:
  - a) označenie pozemku, domu, obce a katastrálneho územia
  - b) označenie jednotlivých bytov a nebytových priestorov aspoň ich:

- aa) číslom, ich umiestnením (poschodie, číslo vchodu) s určením účelu ich užívania,
  - bb) 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,
  - cc) veľkosť podielu na spoločných častiach domu a spôsob jeho určenia,
- c) označenie vecných a iných práv vrátane práv z väd, ktoré prechádzajú spolu so vznikom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru na všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo len na niektorých z nich.
- (2) Ak má rozdelením podľa ods. 1 vzniknúť dom s aspoň piatimi bytmi alebo nebytovými priestormi vo vlastníctve troch rôznych vlastníkov, uvedú sa vo vyhlásení i náležitosti stanov vlastníkov podľa § 108 ods. 2.
  - (3) Ak v súvislosti s rozdelením domu nevznikne spoločenstvo vlastníkov, určí osoba poverená správou domu vo vyhlásení aj pravidlá pre výkon správy domu a pre užívanie spoločných častí domu, ako aj príspevky na náklady spojené so správou domu a pozemku.
  - (4) K vyhláseniu sa priloží dokumentácia, z ktorej sú zrejmé situačné plány jednotlivých poschodí s vyznačením polohy a plochy všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, spoločných častí domu, ako aj identifikácia pozemku, na ktorom je dom postavený a prípadne aj príľahlého pozemku.

## § 88

Ak dôjde k zápisu vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom do verejného zoznamu na základe, nie je možné vyhlásiť vyhlásenie podľa § 64 a nasl. za neplatné a ani nemožno určiť, že vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom nevzniklo, ak k nej tretia osoba nadobudla vlastnícke právo v dobrej viere.

## § 89

- (1) Ak vyhlásenie 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. 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 nedostatočne určité vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru na spoločných častiach domu, k takémuto vymedzeniu sa neprihliada.

## **§ 90**

- (1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu vyhlásenie podľa § 87 zmeniť.
- (2) K zmene vyhlásenia sa vyžaduje písomná dohoda dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov o zmene ich práv a povinností. Ak však budú zmenou vyhlásenia dotknuté spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach domu, musia s takouto dohodou vyjadriť súhlas vlastníci disponujúci aspoň s nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

### **Prevod vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru**

## **§ 91**

- (1) Na prevod vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru sa použijú ustanovenia tejto časti zákona o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam.
- (2) V zmluve o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru sa uvedú minimálne náležitosti podľa ustanovenia § 87 ods. 1 tejto časti zákona.
- (3) V prípade, ak niektorá z náležitostí, na ktoré sa odvoláva ods. 2, nezodpovedá skutočnosti alebo zápisu vo verejnom zozname, nemá to za následok neplatnosť celej zmluvy, ibaže by tento nedostatok alebo nesprávnosť v zmluve nebolo možné odstrániť ani výkladom či zmenou alebo doplnením zmluvy.

### **Tretí pododdiel**

#### **Práva a povinnosti vlastníka bytu a nebytového priestoru**

## **§ 92**

- (1) Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo byt a nebytový priestor slobodne spravovať a užívať spoločné časti domu, pričom pri výkone tohto práva je obmedzený výkonom

vlastníckych práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri výkone vlastníckeho práva nesmie vlastník bytu alebo nebytového priestoru ohroziť, zmeniť ani poškodiť spoločné časti domu.

- (2) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný počínať si tak, aby pri akomkoľvek nakladaní so svojím bytom alebo nebytovým priestorom, pri ich užívaní či pri vykonávaní zmien nerušil, nest'ážil a ani neohrozil ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone ich vlastníckeho či iného práva.
- (3) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 aj o spoločných častiach domu, ktoré má vlastník bytu alebo nebytového priestoru vyhradené na výlučné užívanie.
- (4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré užívajú jeho byt alebo nebytový priestor.

### § 93

- (1) Nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome vzniká vlastníkovi povinnosť riadiť sa pravidlami pre správu domu a pre užívanie spoločných častí domu alebo stanovami, ktoré sa pre neho stávajú od tohto momentu záväznými.
- (2) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný zabezpečiť, aby pravidlá pre výkon správy domu alebo stanovy dodržiavali aj osoby, ktorým umožnil vstup do domu alebo bytu či nebytového priestoru; to platí aj pri ich prenechaní do užívania tretej osobe.

### § 94

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo zúčastňovať sa na správe domu a pozemku a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu a pozemku. Toto právo nemožno dohodou vylúčiť ani obmedziť.

### § 95

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný zdržať sa všetkého, čo bráni údržbe, oprave, úprave, prestavbe či inej zmene domu alebo pozemku.

- (2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 za účelom vykonania obhliadky, údržby, opravy, či úpravy spoločných častí domu prístupných len z jeho bytu alebo nebytového priestoru. To platí aj pre montáž, údržbu a kontrolu zariadení na meranie spotreby tepla, 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 ods. 2 k poškodeniu bytu alebo nebytového priestoru, nahradí spoločenstvo dotknutému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru vzniknutú škodu, tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť. Ak spoločenstvo v dome nevzniklo, nahradia ju pomerne všetci spoluvlastníci domu. Ak však vykonával tieto práce vo svojom záujme len niektorý vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nahradí škodu sám.

## § 96

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 spoločenstva; ak spoločenstvo v dome nevzniklo, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov tým nie sú dotknuté.
- (2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového zástupcovi spoločenstva alebo inej osobe zodpovednej za správu domu z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, je osoba zodpovedná za správu domu povinná oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

## § 97

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje jeho výkon najmä tým, že:

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

môže súd na návrh osoby zodpovednej za správu domu alebo dotknutého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

## § 98

- (1) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný do jedného mesiaca po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru oznámiť osobe zodpovednej za správu domu svoju adresu, ako aj počet osôb, ktoré budú byt užívať. Táto povinnosť platí obdobne aj vtedy, ak nastanú akékoľvek zmeny údajov uvedených v tomto oznámení.
- (2) V prípade zmeny počtu osôb užívajúcich byt, je vlastník bytu povinný oznámiť osobe zodpovednej za správu domu túto zmenu, ak byt užíval súvisle minimálne dva mesiace počas kalendárneho roka. V prípade, ak vlastník prenechal užívanie bytu tretej osobe, oznámi osobe zodpovednej za správu domu meno a adresu tejto osoby.
- (3) Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo, aby mu osoba zodpovedná za správu domu oznámila meno a adresu ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru alebo ich nájomcu v dome, ak má na to vlastník bytu alebo nebytového priestoru vážny dôvod.

## § 99

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má voči osobe zodpovednej za správu domu právo nahliadať do 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 ako aj účtovných kníh a iných dokladov. V rámci výkonu tohto práva 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. Tá

môže vlastníkovi poskytnúť požadované informácie a doklady aj elektronickou formou, ak je to dohodnuté v stanovách alebo v pravidlách pre výkon správy domu.

## § 100

- (1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne prispievať na správu domu a pozemku do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj „fond“ alebo „príspevky na správu“) podľa výšky spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, ak nie je dohodnuté alebo určené inak. Výšku príspevku do fondu určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu a pozemku.
- (2) Ak niektorá zo spoločných častí domu slúži len niektorému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru k výlučnému užívaniu, stanoví sa výška príspevku aj so zreteľom k povahe, rozmerom a umiestnenia tejto časti domu a rozsahu povinností vlastníka spravovať ju na vlastné náklady.
- (3) Príspevky určené na odmenu osoby, ktorá dom a pozemok spravuje alebo členov orgánov spoločenstva, na vedenie účtovníctva a na podobné náklady vlastnej činnosti týkajúcej správy domu a pozemku sa rozvrhnú na každý byt a nebytový priestor pomerne.

## § 101

- (1) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný poukazovať mesačne vopred zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (ďalej len „služby“) a to od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru. Vlastník má právo, aby mu osoba zodpovedná za správu domu zálohy na služby vyúčtovala najneskôr do 30. apríla kalendárneho roku. Vzor vyúčtovania upraví vykonávací predpis.
- (2) Ak nie je určená alebo dohodnutá doba splatnosti nedoplatku alebo preplatku vyúčtovania záloh, sú splatné do 2 mesiacov od uplynutia lehoty uvedenej v odseku 1.

## § 102

- (1) Nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru prechádzajú na nadobúdateľa všetky práva a povinnosti súvisiace so správou domu a pozemku voči osobe

zodpovednej za správu domu. Pri prevode vlastníckeho práva k bytu nevzniká osobe zodpovednej za správu domu povinnosť vysporiadať príspevky na správu domu ku dňu účinnosti prevodu.

- (2) Pri prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru je prevodca povinný nadobúdateľovi doložiť potvrdením osoby zodpovednej za správu domu nie starším ako jeden mesiac o dlhoch súvisiacich so správou domu a pozemku, ktoré prejdú na nadobúdateľa, prípadne, že takéto dlhy neexistujú.
- (3) Za dlhy, ktoré na nadobúdateľa bytu a nebytového priestoru prešli ku dňu nadobudnutia vlastníctva, ručí prevodca osobe zodpovednej za správu domu; to platí aj v prípade porušenia povinnosti prevodcu podľa odseku 2 alebo ak v dome nie je žiadna osoba zodpovedná za správu domu.

## **Štvrtý poddiel**

### **Správa domu**

#### **§ 103**

- (1) Správa domu a pozemku zahŕňa všetko, čo neprináleží vlastníkovi bytu a nebytového priestoru a čo je v záujme všetkých spoluvlastníkov nutné alebo účelné pre riadnu starostlivosť o dom a pozemok ako funkčný celok a zachovanie alebo zlepšenie spoločných častí domu. Správa zahŕňa i činnosti spojené s prípravou a vykonávaním zmien spoločných častí domu nadstavbou, vstavbou, prístavbou, stavebnou úpravou alebo zmenou v užívaní, ako i so zriadením, udržiavaním alebo zlepšením zariadení v dome alebo na pozemku.
- (2) Platí, že sa správa vzťahuje i na spoločné časti domu, ktoré slúžia výlučne k užívaniu len niektorému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru.

#### **§ 104**

Osobou zodpovednou za správu domu je spoločenstvo vlastníkov (ďalej len „spoločenstvo“). Ak spoločenstvo v dome nevzniklo, spravuje dom osoba na tento účel poverená vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome alebo ustanovená súdom.

#### **§ 105**

### **Správa domu bez spoločenstva**

- (1) Ak v dome spoločenstvo nevzniklo a dom nespravuje ani správca zapísaný v registri správcov podľa osobitného predpisu, použijú sa na správu domu pravidlá uvedené vo vyhlásení podľa § 87 a pre rozhodovanie vlastníkov o správe sa primerane použijú ustanovenia tohto dieľu o zhromaždení vlastníkov.
- (2) Ak má niektorý z vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu vyšší než je nadpolovičná väčšina, stáva sa osobou zodpovednou za správu domu; to neplatí, ak už v dome vzniklo spoločenstvo.
- (3) Osoba zodpovedná za správu domu sa nemôže svojej funkcie vzdať a ani nemôže byť odvolaná vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
- (4) Na základe dohody všetkých vlastníkov môže byť osobou zodpovednou za správu domu aj správca zapísaný v zozname správcov podľa osobitného predpisu. Ak k takejto dohode nedôjde, ak správu domu vykonáva vlastník podľa odseku 2 nedostatočne, alebo ak dom z iného dôvodu nemá zvolenú či ustanovenú osobu zodpovednú za jeho správu, môže správcu domu vymenovať na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.

### **Spoločenstvo vlastníkov**

#### **§ 106**

- (1) Spoločenstvo je právnická osoba založená podľa tohto zákona za účelom zabezpečenia výkonu správy domu a pozemku. Spoločenstvo je oprávnené nadobúdať práva a brať na seba povinnosti.
- (2) Členstvo v spoločenstve je neoddeliteľne spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru. Za splatné dlhy spoločenstva, ktoré existovali ku dňu zániku členstva v spoločenstve, ručí jeho člen v pomere podľa veľkosti svojho podielu na spoločných častiach domu.

#### **§ 107**

- (1) Spoločenstvo sú povinní založiť vlastníci v domoch rozdelených na byty a nebytové priestory, v ktorých sa nachádza minimálne päť bytov alebo nebytových priestorov vo vlastníctve aspoň troch rôznych vlastníkov.

- (2) Vznik spoločenstva podľa odseku 1 sa zapíše do verejného zoznamu, bez tohto zápisu nie je možné previesť vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom v dome. To neplatí pri nadobudnutí vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom prvým vlastníkom.
- (3) V dome, ktorý nespĺňa podmienky v odseku 1 možno založiť spoločenstvo len so súhlasom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

## **§ 108**

### **Založenie spoločenstva**

- (1) Spoločenstvo sa založí schválením stanov. Ak spoločenstvo nebolo založené vyhlásením vlastníka domu alebo dojednaním v zmluve o výstavbe, vyžaduje sa na schválenie stanov nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- (2) Stanovy musia obsahovať aspoň:
- a) názov spoločenstva, ktoré musí obsahovať slovné spojenie „spoločenstvo vlastníkov“ a označenie domu, pre ktorý spoločenstvo vzniklo,
  - b) sídlo určené v dome, pre ktorý spoločenstvo vzniklo, ak to nie je možné na inom vhodnom mieste,
  - c) určenie orgánov a ich právomoc, počet členov volených orgánov a ich funkčné obdobie, ako i spôsob zvolania, konania a uznášanía,
  - d) určenie prvého štatutárneho orgánu a údaje o jeho členoch v rozsahu potrebnom na zápis do registra spoločenstiev,
  - e) pravidlá pre výkon a spôsob správy domu a pozemku a užívania spoločných častí domu,
  - f) úpravu práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - g) úpravu majetkových pomerov spoločenstva vrátane pravidiel pre tvorbu rozpočtu spoločenstva,
  - h) spôsob a výšku príspevkov do fondu, ako aj služieb, ktoré platia jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov,
  - i) spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu.
- (3) V prípade, ak spoločenstvo vlastníkov nemá schválené stanovy z iných dôvodov, spravujú sa vnútorné pomery spoločenstva ustanoveniami tohto zákona a primerane aj vykonávacím predpisom.

### **Vznik spoločenstva**



## § 109

Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do verejného registra zriadeného podľa osobitného predpisu (ďalej len „register spoločenstiev“<sup>2</sup>), vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len „správny orgán“) príslušným podľa sídla spoločenstva.

## § 110

### Vznik spoločenstva

Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev.

## § 111

(1) Návrh na zápis do registra spoločenstiev je povinný podať vlastník domu, osoba zodpovedná za správu domu alebo splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do jedného mesiaca po splnení podmienok založenia spoločenstva uvedených v tomto zákone; pravosť podpisu navrhovateľa musí byť úradne osvedčená. Súčasťou návrhu na zápis do registra spoločenstiev sú:

- a) stanovky alebo iná listina podľa tohto zákona, v ktorej sú stanovky obsiahnuté, alebo zápisnica s prezenčnou listinou zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak spoločenstvo nevzniká na základe vyhlásenia vlastníka domu a zmluvy o výstavbe,
- b) doklad o bezúhonnosti predsedu spoločenstva, alebo údaje potrebné na zabezpečenie tohto dokladu; v takom prípade si tento doklad zabezpečí správny orgán,

---

<sup>2</sup> Takáto úprava vzniku spoločenstva počítá s tým, že v rámci rekonštrukcie sa prijme alebo novelizuje osobitný zákon o registroch právnických osôb, v ktorom budú upravené podmienky pre registráciu nielen spoločenstiev vlastníkov, ale aj ostatných právnických osôb, ktoré dnes vedú okresné úrady, ministerstvá či súdy. Vzorom by tu mal byť český zákon č. 304/2013 Sb. o verejných rejstříkoch právnických a fyzických osôb. V čase vypracovania tohto § znenia /september 2015/ je v NR SR návrh zákona o registri právnických osôb, podnikateľov a orgánov verejnej moci s navrhovanou účinnosťou od 1.10.2015. Tento návrh zákona však na rozdiel od českého zákona zachováva súčasnú evidenciu a kompetencie jednotlivých registrových úradov a prostredníctvom zákona sa len inštitucionalizuje evidencia, ktorá umožňuje na jednom mieste získať pre potreby výkonu verejnej moci relevantné údaje o zapísaných subjektoch. V prípade prijatia českej koncepcie by teda bolo potrebné tento zákon podstatne novelizovať, aby boli jednotlivé osobitné evidencie zrušené a nahradené len jedným registrom právnických osôb, ktoré by viedli registrové súdy a nie správne orgány, ako je tomu v súčasnosti. Ak sa vyššie uvedená koncepcia nepresadí, ust. § 110 o vzniku spoločenstva by mohla byť zachovávaný súčasný nevyhovujúci stav v nasledovnom znení „Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len „správny orgán“) príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len „register“).“

- c) výpis z listu vlastníctva alebo údaje potrebné na zabezpečenie tohto výpisu; v takom prípade si tento výpis zabezpečí správny orgán,
  - d) listinu preukazujúcu ukončenie zmluvy o výkone správy alebo inej obdobnej zmluvy so správcom zapísaným v zozname správcov aj s dokladom o jej doručení správcovi, ak ide o zmenu formy výkonu správy,
  - e) potvrdenie o úhrade správneho poplatku za návrh.
- (2) Konanie o registrácii sa začne dňom, kedy je správne mu orgánu doručený návrh na zápis do registra spoločností. Prekážkou konania o registrácii spoločnosti nie je plynutie výpovednej lehoty pri skončení platnosti zmluvy o výkone správy alebo inej obdobnej zmluvy so správcom zapísaným v zozname správcov.
- (3) Ak návrh na zápis do registra spoločností neobsahuje náležitosti podľa odseku 1, správny orgán pomôže navrhovateľovi nedostatky návrhu odstrániť, prípadne ho vyzve, aby ich v určenej lehote odstránil; súčasne ho poučí, že inak konanie zastaví.
- (4) Správny orgán vykoná zápis do registra spoločností do 15 dní od splnenia všetkých náležitostí návrhu podľa odseku 1, alebo, ak ide o zmenu formy správy, nasledujúci deň po skončení platnosti zmluvy o výkone správy alebo inej obdobnej zmluvy. Správny orgán do troch dní po zápise do registra spoločností zašle spoločnosti rozhodnutie o vykonaní zápisu s uvedením dňa registrácie a oznámením o pridelení identifikačného čísla.
- (5) Zapisované údaje o spoločnosti a ich zmeny oznámi správny orgán Štatistického úradu Slovenskej republiky v súlade s osobitným predpisom.
- (6) Do registra spoločností sa zapisuje:
- a) názov a sídlo spoločnosti,
  - b) identifikačné číslo,
  - c) orgány spoločnosti,
  - d) meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu štatutárneho orgánu a všetkých jeho členov, vrátane spôsobu jeho konania v prípade kolektívneho štatutárneho orgánu,
  - e) označenie správcu, ktorý vykonáva správu spoločnosti na základe zmluvy alebo rozhodnutia súdu, ako aj dobu trvania tejto správy, ak je určená,
  - f) ďalšie právne významné skutočnosti, ktoré majú vplyv na vznik, zmenu, zánik alebo obmedzenie práv a povinností spoločnosti či jeho orgánov.
- (7) Do registra spoločností sa zapisuje aj zmena alebo zánik zapisovaných skutočností. Štatutárny orgán spoločnosti je povinný podať príslušnému správne mu orgánu návrh na zápis zmeny zapisovaných skutočností do 15 dní odo dňa, keď zmeny nastali. K návrhu sa

musí priložiť listina alebo iný dokument, z ktorého vyplýva navrhovaná zmena alebo zápis zapisovaných skutočností. Ustanovenia odseku 1 a 4 sa použijú primerane.

- (8) Náležitosti zapísané v registri spoločností sú účinné voči každému odo dňa vykonania zápisu do tohto registra; to neplatí, ak sa preukáže, že tretia osoba o nesprávnosti týchto údajov vedela už pred ich zápisom. Údaje zapísané v registri spoločností sa považujú za úplné a zodpovedajúce skutočnosti, pokiaľ sa nepreukáže opak. Proti tomu, kto by sa v dobrej viere spoliehal na údaje v registri spoločností, nemôže iná osoba namietat', že tieto údaje nie sú úplné alebo nezodpovedajú skutočnosti.
- (9) Na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní.

## **§ 112**

- (1) Spoločnosť môže nadobúdať majetok a nakladať s ním iba na účely výkonu správy domu a pozemku. Spoločnosť nemôže vlastniť byty a nebytové priestory v dome, ktorý spravuje.
- (2) Finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súvislosti so správou domu alebo získané vlastnou činnosťou spoločnosti sa stávajú majetkom spoločnosti.

## **§ 113**

- (1) Spoločnosť koná v právnych vzťahoch s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov i tretími osobami samostatne, v rozsahu svojej činnosti a vymedzeného účelu podľa tohto zákona. Spoločnosť tiež vo vlastnom mene koná vo veciach správy domu a pozemku pred súdom a inými orgánmi.
- (2) K právnym úkonom, ktorými spoločnosť zabezpečuje dlh inej osoby, alebo tento dlh preberá, sa neprihliada; to neplatí ak ide o dlh pôvodného vlastníka domu súvisiaci s jeho správou či výstavbou.
- (3) Ak vlastníkom bytov a nebytových priestorov vznikli práva zo zodpovednosti za vady týkajúce sa spoločných častí domu, je spoločnosť oprávnené zastupovať vlastníkov pri uplatňovaní týchto práv.

## **§ 114**

- (1) Spoločenstvo nemôže podnikat', ani sa priamo či nepriamo zúčastňovať na podnikaní iných osôb, alebo byť ich spoločníkom alebo členom, s výnimkami ustanovenými v odseku 2.
- (2) Spoločenstvo sa môže združovať s iným spoločenstvom k spolupráci pri napĺňaní svojho účelu alebo sa môže stať členom právnickej osoby združujúcej spoločenstvá vlastníkov, samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo inak pôsobiacej v oblasti bývania. V takom prípade sa spoločenstvo nemôže zaviazať k inej majetkovej účasti než je poskytnutie členského vkladu alebo úhrady členských príspevkov. Na právne úkony, ktorými sa spoločenstvo zaviaže podieľať sa na strate inej osoby, hradiť či zabezpečovať jej dlhy sa neprihliada.

## **§ 115**

### **Správca**

- (1) Spoločenstvo môže na zabezpečenie správy domu uzavrieť zmluvu o výkone správy so správcom zapísaným v zozname správcov podľa osobitného predpisu.
- (2) Zmluvu o výkone správy musí schváliť nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, inak je neplatná.

## **§ 116**

### **Dočasný správca**

- (1) V prípade, ak je výkon správy domu ohrozený najmä preto, že štatutárne orgány spoločenstva nie sú viac ako tri mesiace obsadené a správu domu nevykonáva ani správca podľa § 115, môže súd na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru ustanoviť spoločenstvu dočasného správcu zapísaného v zozname správcov podľa osobitného predpisu. Takto ustanovený správca vykonáva svoju činnosť až dovtedy, kým výkon správy domu nie riadne zabezpečený; to neplatí ak súd neurčí konkrétnu dobu, na ktorú správcu ustanovuje.
- (2) Súd v rozhodnutí podľa odseku 1 určí aj základné podmienky dočasného výkonu správy. Na práva a povinnosti takto ustanoveného správcu sa primerane použijú ustanovenia zmluvy o výkone správy podľa 5. časti tohto zákona.

## **§ 117**

## Orgány spoločenstva

- (1) Najvyšším orgánom spoločenstva je zhromaždenie. Štatutárnym orgánom je predseda spoločenstva alebo výbor, ak tak určia stanovy. Kontrolným orgánom spoločenstva je rada, ak tak určia stanovy.
- (2) Stanovy môžu určiť aj iné orgány než sú uvedené v odseku 1, avšak nie je možné im zveriť právomoci, ktoré sú týmto zákonom upravené pre zhromaždenie a štatutárny orgán.
- (3) Funkčné obdobie členov štatutárneho orgánu, rady a iného voleného orgánu spoločenstva je časovo neobmedzené, ak stanovy neurčia inak. Nevyhnutnou podmienkou vzniku funkcie v orgánoch spoločenstva je súhlas člena tohto orgánu s jeho voľbou. Funkcia vzniká okamihom účinnosti rozhodnutia zhromaždenia o voľbe člena orgánu spoločenstva, ak v ňom nie je uvedený neskorší dátum.
- (4) Členovia štatutárneho orgánu a rady spoločenstva nesmú:
  - a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva,
  - b) sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia,
  - c) konať v mene spoločenstva vo veciach bez predchádzajúceho súhlasu zhromaždenia, ak sa podľa tohto zákona alebo stanov takýto súhlas vyžaduje.
- (5) Na úpravu orgánov spoločenstva sa ďalej použijú ustanovenia tretieho dielu prvej časti tohto zákona<sup>3</sup>, ak nie je v ustanoveniach o spoločenstve upravené niečo iné.

### § 118

#### Štatutárny orgán

- (1) Predseda spoločenstva alebo výbor je štatutárnym orgánom spoločenstva, ktorý riadi jeho činnosť. Predseda alebo výbor rozhodujú o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva
- (2) Členom štatutárneho orgánu môže byť len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná. Za bezúhonného sa považuje ten, kto nebol právoplatne odsúdený za trestný čin hospodársky, trestný čin proti životu a zdraviu, trestný čin proti majetku alebo

---

<sup>3</sup> O právnických osobách

iný trestný čin spáchaný úmyselne, ak sa naň nehľadí, akoby nebol odsúdený. Bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov nie starším ako tri mesiace.

## § 119

Pri výkone svojej pôsobnosti sú členovia štatutárnych orgánov spoločenstva povinní najmä:

- a) oznámiť vznik spoločenstva do verejného zoznamu podľa ust. 107 ods. 2 ,
- b) hospodáriť s majetkom spoločenstva s odbornou starostlivosťou v súlade s právnymi predpismi, stanovami a rozhodnutiami spoločenstva,
- c) vykonávať práva k majetku spoločenstva len v záujme všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- d) sledovať úhrady za plnenia a úhrady príspevkov do fondu prevádzky údržby a opráv a služieb od členov spoločenstva a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- e) umožniť každému členovi spoločenstva na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f) vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu či pozemku a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- g) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 100 a § 101, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- h) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle spoločenstva, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
- i) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so stanovami, rozhodnutiami spoločenstva, týmto zákonom a osobitnými predpismi.

## § 120

### Rada

(1) Rada je dozorný orgán spoločenstva, ktorý môže zriadiť spoločenstvo pri svojom založení alebo kedykoľvek počas svojej existencie. Do pôsobnosti rady patrí najmä:

- a) zvolanie zhromaždenia najmenej raz za rok, ak ho nezvolá štatutárny orgán spoločenstva,
  - b) kontrola hospodárenia spoločenstva vrátane vedenia účtovníctva a iných dokladov spoločenstva týkajúcich sa správy domu a pozemku,
  - c) kontrola existujúcich zmluvných vzťahov spoločenstva s tretími osobami a poskytnutie stanoviska k uzavretiu nových zmluvných vzťahov so štatutárnym orgánom,
  - d) návrh na voľbu a odvolanie členov štatutárnych orgánov spoločenstva,
  - e) kontrola činnosti štatutárneho orgánu spoločenstva a návrhy opatrení na nápravu nedostatkov,
  - f) vznášanie pripomienok a návrhov k všetkým otázkam, ktoré patria do pôsobnosti zhromaždenia.
- (2) Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť člen štatutárneho orgánu spoločenstva. Ak počet členov rady klesne pod tri, môže ktorýkoľvek z členov vykonávať pôsobnosti rady podľa odseku 1 a stanov.
- (3) Každý člen rady je oprávnený nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva za účelom kontroly, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, stanovami a prijatými uzneseniami spoločenstva.
- (4) Ďalšiu pôsobnosť rady a jej členov v rámci zákonom stanoveného účelu rady môžu určiť stanovy.

## **Zhromaždenie**

### **§ 121**

Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

### **§ 122**

- (1) Zhromaždenie zvoláva štatutárny orgán spoločenstva, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadala rada, ak je zriadená alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov všetkých vlastníkov, najmenej však dvoch z nich. V takom prípade štatutárny orgán zvolá zhromaždenie v čase uvedenom v žiadosti, najneskôr však do 1 mesiaca od jej doručenia.

- (2) Oznámenie o zhromaždení vlastníkov spolu s programom (pozdánka) musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom jeho konania.
- (3) Ak štatutárny orgán zhromaždenie nezvolá tak, aby boli splnené podmienky podľa odsekov 1 a 2, zvolá ho rada alebo sami vlastníci bytov a nebytových priestorov bezodkladne po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 1.
- (4) Ak k pozvánke nie sú pripojené aj materiály, ktoré majú byť predmetom rokovania zhromaždenia, je zvolávateľ povinný každému vlastníkovi umožniť sa s nimi včas oboznámiť.

### § 123

Do pôsobnosti zhromaždenia patrí:

- a) zmena stanov,
- b) zmena vyhlásenia o rozdelení práva k domu a pozemku na vlastníctvo bytov a nebytových priestorov,
- c) voľba a odvolávanie členov volených orgánov a rozhodovanie o výšky ich odmeny,
- d) schválenie účtovnej závierky, vyporiadanie výsledku hospodárenia a správy o hospodárení spoločenstva a správe domu ako aj celkovú výšku príspevkov na ďalšie obdobie a rozhodnutie o vyúčtovaní alebo vyporiadaní nevyčerpaných príspevkov,
- e) schválenie druhu služieb a výšky záloh na ich úhradu, ako aj spôsob rozúčtovania cien služieb na byty a nebytové priestory,
- f) rozhodovanie o:
  - fa) použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - fb) členstve spoločenstva v právnickej osobe pôsobiacej v oblasti bývania,
  - fc) zmene účelu užívania spoločnej časti domu, bytu alebo nebytového priestoru,
  - fd) zmene podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru,
  - fe) úplnom alebo čiastočnom zlúčení alebo rozdelení bytov alebo nebytových priestorov,
  - ff) zmene v určení spoločných častí domu slúžiacich k výlučnému užívaniu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru,
  - fg) zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu,
  - fh) oprave alebo stavebnej úprave spoločnej časti, ak náklady prevyšujú sumu stanovenú vykonávacím právnym predpisom; to neplatí, ak stanovy určujú inak,



- fi) zrušení spoločenstva,
- g) udeľovanie predchádzajúceho súhlasu k:
  - ga) nadobudnutiu, scudzeniu alebo zaťaženiu nehnuteľností alebo inému nakladaniu s nimi,
  - gb) nadobudnutiu, scudzeniu, zaťaženiu hnutel'ných vecí, ktorých hodnota prevyšuje sumu stanovenú vykonávacím právnym predpisom, alebo k inému nakladaniu s nimi; to neplatí, stanovy určujú inak,
  - gc) uzavretiu zmluvy o úvere spoločenstva, jej zmenám a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru,
  - gd) vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,
  - ge) prenájmu spoločných častí domu,
- h) určenie osoby správcu, ktorý má zabezpečovať niektoré činnosti správy domu a pozemku ako aj o schválení zmluvy o výkone správy s ním a jej zmien,
- i) na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a nebytového priestoru v dome,
- j) rozhoduje o ďalších skutočnostiach, ktoré si zhromaždenie vyhradí alebo o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva.

## § 124

### **Rozhodovanie zhromaždenia**

- (1) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých 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. Ustanovenie tohto odseku sa použije aj vtedy, ak sa hlasuje mimo zhromaždenia.
- (2) Zhromaždenie je uznášaniaschopné, ak sú prítomní vlastníci, ktorí majú nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov. Na prijatie rozhodnutia sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov, ak tento zákon alebo stanovy neupravujú vyšší počet hlasov.
- (3) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o vyčlenení niektorej spoločnej častí domu zo spoločného vlastníctva

a následnou dispozíciou s ňou alebo s rozdelením alebo prevodom vlastníctva k pozemku alebo jeho časti.

(4) Súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov sa vyžaduje vtedy, keď sa rozhoduje o:

- a) zmluve o úvere a o každom dodatku k nej ako aj o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
- b) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
- c) o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu,
- d) ak sa mení všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov výška spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu podľa alebo ak sa mení pomer výšky príspevkov na správu domu a pozemku inak než v dôsledku zmeny podielov na spoločných častiach domu,
- e) zmene vyhlásenia o rozdelení práva k domu a pozemku na vlastníctvo bytov a nebytových priestorov.

(5) Súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome sa vyžaduje vtedy, keď sa rozhoduje o:

- a) zmene stanov,
- b) zmene účelu užívania spoločných častí domu bez toho, aby došlo k zmene výšky spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach,
- c) podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a nebytového priestoru v dome.

(6) 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 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina.

## § 125

(1) Zhromaždenie vlastníkov vedie ako predsedajúci člen orgánu, ktorý ho zvolal alebo poverený vlastník bytu a nebytového priestoru. Priebeh zhromaždenia a všetky prijaté

rozhodnutia musia byť uvedené v písomnej zápisnici zo zhromaždenia, ktorú je povinný vyhotoviť štatutárny orgán spoločenstva najneskôr do 5 pracovných dní od termínu konania zhromaždenia, ak stanovy alebo rozhodnutie zhromaždenia neurčujú inak. Zápisnica musí byť podpísaná predsedajúcim a členom rady, ak je v dome zriadená, alebo jedným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru prítomným na zhromaždení, ak stanovy alebo rozhodnutie zhromaždenia neurčia inak. Vzor zápisnice zo zhromaždenia upraví vykonávací predpis.

- (2) Spoločenstvo vedie zoznam všetkých prijatých uznesení, zápisníc o zhromaždeniach a súdnych sporoch týkajúcich sa správy domu a pozemku, pričom je povinné svojmu členovi kedykoľvek umožniť nahliadnuť do tohto zoznamu. Za vedenie, pravidelnú aktualizáciu a správnosť tohto zoznamu je zodpovedný štatutárny orgán spoločenstva. Tento zoznam môže byť prístupný na mieste v dome obvyklom ako aj na webovom sídle spoločenstva, ak ho má zriadené.
- (3) Výsledok hlasovania zhromaždenia oznamuje a zápisnicu zo zhromaždenia zverejňuje ten, kto ho zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým. Ak sa tak nestane, môže výsledok hlasovania oznámiť aj štvrtina členov spoločenstva, ktorá bola prítomná na rokovaní zhromaždenia.

### **Hlasovanie mimo zhromaždenia**

#### **§ 126**

- (1) Ak nie je zvolané zhromaždenie uznášaniaschopné, alebo ak o to požiadajú vlastníci disponujúci aspoň štvrtinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, môže štatutárny orgán spoločenstva vyhlásiť písomné hlasovanie do jedného mesiaca odo dňa, na ktorý bolo zhromaždenie zvolané, alebo odo dňa doručenia písomnej žiadosti vlastníkov o jeho vyhlásenie.
- (2) V prípade, ak štatutárny orgán spoločenstva nevyhlási v lehote podľa ods. 1 písomné hlasovanie, vyhlási ho rada, ak je v dome zriadená alebo vlastníci prostredníctvom svojho zástupcu bezodkladne po uplynutí lehoty uvedenej v odseku 1.

#### **§ 127**

Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aspoň päť pracovných dní vopred informovaní spôsobom v dome obvyklým o návrhoch uznesení k

otázkam, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, prípadne dokedy je potrebné sa k predmetu hlasovania vyjadriť. Oznámenie o písomnom hlasovaní obsahuje obvykle aj podklady potrebné pre jeho posúdenie jeho predmetu alebo údaj, kde sú tieto informácie zverejnené. Ak stanovy neurčia inak, je lehota dokedy musia vlastníci hlasovať do 15 dní od vyhlásenia písomného hlasovania.

### § 128

- (1) Na platnosť písomného hlasovania sa vyžaduje jednoznačné vyjadrenie vlastníka bytu alebo nebytového priestoru na listine obsahujúcej úplné znenie návrhu rozhodnutia, na ktorom musí byť uvedený aj deň, mesiac a rok konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru s jeho vlastnoručným podpisom, ak vlastník nie je zastúpený splnomocnencom.
- (2) Stanovy môžu určiť, kedy je potrebné úradné alebo iné osvedčenie podpisov pri písomnom hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný.

### § 129

- (1) Na prijatie rozhodnutia v písomnom hlasovaní sa vyžaduje vždy súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon alebo stanovy nevyžadujú na prijatie rozhodnutia vyšší počet hlasov. V prípade neúspešného písomného hlasovania z dôvodu nedostatočnej účasti na hlasovaní, musí byť predmet hlasovania prerokovaný na zhromaždení vlastníkov. Ustanovenie § 131 ods. 3 tým nie je dotknuté.
- (2) Výsledok písomného hlasovania zhromaždenia je povinný oznámiť ten, kto ho vyhlásil a to do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Ak bolo v písomnom hlasovaní prijaté uznesenie, oznámi sa aj celý jeho obsah v zápisnici o písomnom hlasovaní. Ak sa výsledok písomného hlasovania v stanovenej lehote neoznámi, môže ho oznámiť aj ten, kto ho navrhol a to na náklady spoločenstva.
- (3) Ustanovenia § 125 ods. 2 a 3 sa primerane vzťahujú aj na vedenie a sprístupňovanie výsledkov a zápisnice o hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov mimo zhromaždenia.

## § 130

### **Splnomocnenie na hlasovanie**

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala; podpis splnomocniteľa musí byť úradne osvedčený. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku zhromaždenia členovi štatutárneho orgánu alebo rady spoločenstva, prípadne inému poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- (2) Kópia splnomocnenia sa pripojí k zápisnici zo zhromaždenia alebo hlasovacej listine v prípade písomného hlasovania.
- (3) Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe.

## § 131

### **Súdny prieskum**

- (1) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa na súd, aby preskúmal prijaté rozhodnutie spoločenstva. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti prijatého rozhodnutia. Súd vyhlási napadnuté rozhodnutie za neplatné, ak je v rozpore so zákonom alebo stanovami. Inak môže napadnuté rozhodnutie zrušiť, ak je na to dôležitý dôvod. Prihliadne pritom na záujmy dotknutého vlastníka, na povahu napadnutého rozhodnutia ako aj na záujem spoločenstva vlastníkov.
- (2) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa nedosiahne uznášaniaschopnosť potrebná na prijatie rozhodnutia, rozhodne vo veci na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Prihliadne pritom na záujmy dotknutého vlastníka, na povahu prejednáwanej záležitosti, ako aj na záujem spoločenstva vlastníkov.
- (3) Ak návrh na súd podľa odsekov 1 a 2 nie je podaný vlastníkom bytu alebo nebytovému priestoru voči spoločenstvu najneskôr do troch mesiacov odo dňa prijatia rozhodnutia alebo odo dňa, kedy malo byť prijaté, jeho právo zaniká.
- (4) V prípade, ak spoločenstvo v dome nevzniklo, právo podľa odsekov 1 a 2 sa uplatní sa návrh na súde voči všetkým ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

## Zrušenie a zánik spoločenstva

### § 132

- (1) Spoločenstvo vlastníkov sa zrušuje dňom zániku vlastníckeho práva k všetkým bytom a nebytovým priestorom v dome.
- (2) Spoločenstvo vlastníkov možno zrušiť rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo rozhodnutím súdu, ak počet bytov a nebytových priestorov v dome je menší než päť. V takom prípade sú vlastníci povinní prijať pravidlá pre správu domu a pozemku vrátane výšky príspevkov na správu domu. Ak takéto rozhodnutie nebude vlastníkmi prijaté, môže na návrh ktoréhokoľvek vlastníka určiť tieto pravidlá i výšku príspevkov na správu domu súd.
- (3) Spoločenstvo vlastníkov môže súd zrušiť v prípadoch ustanovených v § 28 ods. 2 a 3 prvej časti tohto zákona. V takom prípade súd v rozhodnutí o zrušení spoločenstva ustanoví správcu domu správcu zo zoznamu správcov podľa osobitného predpisu. V takom sa použijú ustanovenia § 116 tohto dielu zákona.

### § 133

Pri zrušení spoločenstva sa vykonáva likvidácia podľa ust. § 31 až 34 prvej časti tohto zákona s výnimkou ust. § 33 ods. 7<sup>4</sup>. Likvidátor v prípade predĺženia spoločenstva podá návrh na jeho výmaz a aj po zániku spoločenstva trvá naďalej ručenie vlastníkov sa nesplnené záväzky spoločenstva podľa ust. § 84 ods. 2 tohto dielu zákona.

### § 134

Právna úprava konkurzu a reštrukturalizácie podľa osobitného predpisu sa na spoločenstvo vlastníkov nepoužije.

### § 135

---

<sup>4</sup> Sú to ustanovenia 1. časti zákona o právnických osobách

Spoločenstvo vlastníkov zaniká ku dňu výmazu z registra spoločenstiev. Návrh na výmaz spoločenstva podá štatutárny orgán spoločenstva, likvidátor alebo ktorýkoľvek vlastník bytu a nebytového priestoru v dome.

### **§ 136**

- (1) Všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov sa môžu písomne dohodnúť na zmene formy ich vlastníctva na podielové spoluvlastníctvo nehnuteľnej veci, ktoré vznikne zápisom do verejného zoznamu. Predpokladá sa, že veľkosť spoluvlastníckych podielov každého spoluvlastníka sa rovná veľkosti podielu, ktorú mal vlastník bytu a nebytového priestoru na spoločných častiach domu, ak z dohody nevyplýva niečo iné.
- (2) Ak má vlastnícke právo k všetkým bytom a nebytovým priestorom v dome len jeden vlastník, môže vyhlásením zmeniť toto vlastníctvo na vlastnícke právo k nehnuteľnej veci, ktoré vznikne zápisom do verejného zoznamu.
- (3) Ustanovenie odseku 1 platí primerane aj pre dohodu manželov o zmene formy všetkých vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sú predmetom majetkového spoločenstva manželov na vlastníctvo nehnuteľnej veci v majetkovom spoločenstva manželov.
- (4) Ak je byt alebo nebytový priestor zaťažený vecným právom, na platnosť právnych úkonov podľa ods. 1 až 3 sa vyžaduje písomný súhlas osoby oprávnenej z tohto vecného práva.

### **Piaty pododdiel**

#### **Spoločné ustanovenia**

### **§ 137**

#### **Zákonné záložné právo**

- (1) Na zabezpečenie pohľadávok spoločenstva voči vlastníkom bytom a nebytovým priestorom, ktoré vznikli v dôsledku porušenia povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru uhradiť záväzky súvisiace so správou domu alebo pozemku, ktorých úhrnná výška preyšuje sumu stanovenú vykonávacím predpisom, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak spoločenstvo v dome nevzniklo, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(2) Osoba zodpovedná za správu domu je povinná po splnení podmienok vzniku záložného práva podľa odseku 1 podať návrh na zápis tejto skutočností do verejného zoznamu. To platí podobne aj pre prípad zániku tohto záložného práva.

### **§ 138**

- (1) Osoba zodpovedná za správu domu a pozemku je na tento účel oprávnená spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
- (2) Osoba zodpovedná za správu domu a pozemku je oprávnená na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome priebežne zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú nedoplatky na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na službách či iných dlhoch týkajúcich sa správy domu. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a výška dlhu. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome alebo iným vhodným a dohodnutým spôsobom.

### **§ 139**

Platné rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté spôsobom ustanoveným v tomto diely zákona sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a ich právnych nástupcov, ako aj spoločenstvo vlastníkov.

### **§ 140**

Osoba zodpovedná za správu domu je povinná zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy spoločnej časti domu alebo technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

### **§ 141**



- (1) Ak nastane zmena vyhlásenia vlastníka domu, osoba zodpovedná za správu domu je povinná vyhotoviť jeho úplné znenie a v lehote 30 dní od jeho vyhotovenia ho založiť do zbierky listín, ktorý vedie príslušný orgán verejnej moci<sup>5</sup>. To platí rovnako aj v prípade ak sú náležitosti vyhlásenia obsiahnuté v zmluve o výstavbe.
- (2) Ak je osobou zodpovednou za správu domu spoločenstvo vlastníkov, založí v lehote podľa ods. 1 vyhlásenie vlastníka domu v úplnom znení aj orgánu, ktorý vedie register spoločenstiev.

## **§ 142**

Podrobnosti o výpočte podlahovej ploche bytu, o spoločných častiach domu a o činnostiach týkajúcich sa správy domu a pozemku a prípadne aj ďalších otázkach podľa tohto dielu zákona upraví vykonávací predpis.

### **Štvrtá hlava**

#### **Vecné práva k cudzím veciam**

##### **Prvý diel**

##### **Právo stavby**

##### **Prvý oddiel**

##### **Základné ustanovenia**

## **§ 143**

- (1) Pozemok môže byť zaťažený vecným právom inej osoby (stavebníka) mať stavbu na jeho povrchu alebo pod povrchom (právo stavby).
- (2) Právo stavby možno zriadiť k pozemku, na ktorom už stavba stojí, ako aj k pozemku, na ktorom sa stavba zriadi v budúcnosti.
- (3) Právom stavby možno zaťažiť aj pozemok, ktorý nie je zastavaný stavbou, ale slúži na jej lepšie užívanie.

## **§ 144**

---

<sup>5</sup> Okresný úrad, katastrálny odbor

Právo stavby možno zriadiť za odplatu alebo bezodplatne.

### **§ 145**

- (1) Právo stavby nemožno zriadiť k pozemku, na ktorom viazne právo, ktoré sa prieči účelu stavby.
- (2) Ak je pozemok zaťažený záložným právom, možno ho zaťažiť právom stavby len so súhlasom záložného veriteľa; ak je záložných práv viac, len so súhlasom všetkých záložných veriteľov.

### **§ 146**

- (1) Platí, že právo stavby je nehnuteľná vec.
- (2) Na stavbu, ktorá je súčasťou pozemku zaťaženého právom stavby, sa primerane použijú ustanovenia o nehnuteľnostiach.

## **Druhý oddiel**

### **Vznik práva stavby**

### **§ 147**

- (1) Právo stavby vzniká na základe písomnej zmluvy, vydržaním, rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci, ak je to prípustné, ako aj z ďalších dôvodov uvedených v tomto zákone.
- (2) Ak sa právo stavby zriaďuje na základe zmluvy, vznikne zápisom do verejného zoznamu.

### **§ 148**

- (1) Právo stavby je právom dočasným a možno ho zriadiť najdlhšie na 100 rokov.
- (2) Ak stavebník nadobudol právo stavby vydržaním, nadobúda ho najdlhšie na 50 rokov; ak sú na to spravodlivé dôvody, môže súd na návrh dotknutej strany dobu, na ktorú je právo stavby zriadené, skrátiť alebo predĺžiť, najviac však na dobu podľa ods. 1.
- (3) Posledný deň doby, na ktorú je právo stavby zriadené, musí vyplývať zo zápisu vo verejnom zozname.

- (4) Ak viazne k pozemku zaťaženému právom stavby aj právo tretej osoby, zapísané vo verejnom zozname za právom stavby, možno dobu trvania práva stavby predĺžiť len so súhlasom osoby, v prospech ktorej je toto právo zapísané.

### **§ 149**

Ak zmluva o zriadení práva stavby obsahuje rozvázovaciu podmienku, neprihliada sa na ňu.

## **Tretí oddiel**

### **Práva a povinnosti**

### **§ 150**

- (1) Stavebník má k stavbe v rozsahu práva stavby rovnaké práva ako vlastník.
- (2) Vo vzťahu k pozemku, na ktorom viazne právo stavby, má stavebník popri práve stavby aj práva požívateľa, ak sa nedohodlo inak.

### **§ 151**

- (1) Zmluva môže stavebníkovi uložiť povinnosť, aby stavbu postavil do určitej doby.
- (2) Stavebník má povinnosť udržiavať stavbu v dobrom stave a poistiť ju na vlastné náklady, ak sa nedohodlo inak.
- (3) Vlastník pozemku si môže dohodou so stavebníkom vyhradiť právo udeliť súhlas s určitým faktickým konaním alebo právnymi úkonmi stavebníka; súhlas s právnymi úkonmi však môže odprieť len ak by mu konanie stavebníka bolo na ujmu.

### **§ 152**

- (1) Právo stavby možno previesť na iného.
- (2) Ak sa prevádza právo stavby, má vlastník pozemku predkupné právo k právu stavby. Ak sa prevádza vlastnícke právo k pozemku, ktorý je zaťažený právom stavby, má stavebník predkupné právo k pozemku.

### **§ 153**

- (1) Právo stavby možno zaťažiť.

- (2) Ak si vlastník pozemku dohodou so stavebníkom vyhradí, že k zaťaženiu práva stavby je potrebný jeho súhlas, je výhrada účinná zápisom do verejného zoznamu.

## **§ 154**

Právo stavby prechádza na dedičov i na iného právneho nástupcu stavebníka.

### **Štvrtý oddiel**

#### **Zánik práva stavby**

## **§ 155**

- (1) Právo stavby zaniká na základe písomnej zmluvy, ako aj v prípade, ak sa stavebník svojho práva stavby písomne vzdá.
- (2) Ak to ustanovuje zákon, môže byť právo stavby zrušené rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci.
- (3) Právo stavby zaniká aj uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené.
- (4) Zánik práva stavby sa zapíše do verejného zoznamu.

## **§ 156**

Pri zániku práva stavby pred uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené, nastanú právne účinky jeho výmazu z verejného zoznamu voči osobe, v prospech ktorej bolo zapísané vecné právo k právu stavby do verejného zoznamu, až zánikom tohto vecného práva. To neplatí, ak táto osoba udelí s výmazom práva stavby z verejného zoznamu súhlas.

## **§ 157**

- (1) Ak sa stavebník práva stavby vzdá, môže vlastník pozemku previesť právo stavby na seba alebo na inú osobu. Zmena je účinná zápisom vo verejnom zozname.
- (2) Právo stavby prevedené podľa odseku 1 trvá po zvyšok doby, na ktorú bolo zriadené pôvodne.

## **§ 158**

- (1) Pri zániku práva stavby je vlastník pozemku povinný poskytnúť stavebníkovi za stavbu náhradu.
- (2) Ak právo stavby zaniklo uplynutím doby a ak nebolo dohodnuté inak, výška náhrady sa rovná polovici trhovej ceny, ktorú mala stavba v čase zániku práva stavby.
- (3) Ustanovenia predchádzajúcich odsekov sa nepoužijú, ak bolo dohodnuté, že za stavbu sa náhrada neposkytne.

## **Druhý diel**

### **Vecné bremená**

#### **Všeobecné ustanovenia**

##### **§ 159**

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci (povinný z vecného bremena) v prospech iného (oprávnený z vecného bremena) niečo strpieť alebo sa niečoho zdržať (služobnosti), alebo niečo konať (reálne bremená).

##### **§ 160**

- (1) Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom inej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.
- (2) Vecné bremeno spojené s vlastníctvom inej nehnuteľnosti prechádza jej prevodom alebo prechodom na nadobúdateľa.
- (3) Vecné bremeno, ktoré patrí určitej osobe, nemožno previesť a zaniká najneskôr smrťou alebo zánikom oprávneného z vecného bremena.

##### **§ 161**

#### **Vznik vecných bremien**

- (1) Vecné bremeno vzniká na základe písomnej zmluvy, dedením, vydržaním, rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci, ak to právny predpis pripúšťa, ako aj z iných dôvodov ustanovených právnymi predpismi.

(2) Ak sa vecné bremeno zriaďuje na základe zmluvy, vznikne zápisom do verejného zoznamu.

## § 162

- (1) Vecné bremeno sa nadobúda za odplatu alebo bezodplatne; v pochybnostiach sa predpokladá, že je zriadené bezodplatne.
- (2) Ak sa vecné bremeno nadobudlo zo zákona alebo rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci, má vlastník zaťaženej nehnuteľnosti právo na primeranú finančnú náhradu . Ak sa oprávnený a povinný z vecného bremena nedohodnú na výške náhrady, určí ju na návrh súd. Prihliadne pri tom najmä na rozsah obmedzenia povinného, povahu vecného bremena a na okolnosti, za ktorých vecné bremeno vzniklo.
- (3) Priznaniu náhrady podľa ods. 2 nebráni, ak vecné bremeno, za ktoré sa náhrada poskytuje, zaniklo ešte pred rozhodnutím súdu.

## § 163

K určitej nehnuteľnosti možno zriadiť viac vecných bremien, ak novšie vecné bremeno nie je na ujmu vecného bremena, ktoré vzniklo skôr.

### **Obsah vecných bremien**

## § 164

- (1) Vecné bremeno zahrňuje všetko, čo je na jeho výkon potrebné.
- (2) Ak nebol obsah alebo rozsah vecného bremena presne vymedzený, posúdi sa podľa účelu, na ktorý bolo vecné bremeno zriadené a podľa zvyklostí.
- (3) Pri pochybnosti platí, že vlastník zaťaženej nehnuteľnosti je obmedzený vecným bremenom skôr menej ako viac.

## § 165

Ak sa strany nedohodli inak, je oprávnený z vecného bremena povinný znášať náklady spojené s užívaním, zachovaním a bežnými opravami veci, na ktorej viazne vecné bremeno, ak však túto vec užíva čo i len sčasti aj jej vlastník, je povinný znášať tieto náklady pomerne.

## **Osobitné ustanovenia o niektorých právach zodpovedajúcich vecným bremenám**

### **§ 166**

Právami zodpovedajúcimi vecným bremenám sú najmä právo užívať a požívať cudziu nehnuteľnosť, právo brať vodu zo studne na cudzom pozemku, právo prechodu alebo prejazdu cez cudzí pozemok, právo odvádzať dažďovú vodu na cudzí pozemok, právo zriadiť alebo viesť inžinierske siete na cudzom pozemku, právo oprieť stavbu o cudziu stavbu, právo umiestniť stavbu na cudzej stavbe, právo na vecné a peňažné plnenie alebo na plnenie prácou a výkonmi.

### **Právo užívania a právo požívania**

#### **§ 167**

Právo užívania a právo požívania môže byť zriadené len v prospech určitej osoby.

#### **§ 168**

Kto je z vecného bremena oprávnený užívať vec pre vlastnú potrebu a potrebu svojej domácnosti, nesmie meniť jej podstatu. V medziach vlastnej potreby má právo i na výnos, plody a úžitky užívanej veci.

#### **§ 169**

- (1) Vlastníkovi patria všetky plody, výnosy a úžitky, ktoré presahujú vlastnú potrebu oprávneného z vecného bremena podľa § 168 a ktoré môže brať bez toho, že by tým ukracoval oprávneného z vecného bremena pri výkone jeho práva.
- (2) Vlastník veci, ku ktorej sa viaže vecné bremeno, je povinný udržiavať vec na svoje náklady v užívateľskom stave. Ak náklady na údržbu presahujú úžitok, ktorý plynie pre vlastníka z užívanej veci, je oprávnený z vecného bremena povinný podieľať sa na nákladoch v rozsahu, v ktorom náklady presahujú úžitok prináležiaci vlastníkovi, alebo musí užívanie veci zanechať.

#### **§ 170**

Požívateľ má popri práve užívať vec aj právo na výnos a plody cudzej veci; pri jej užívaní je však povinný uchovávať jej podstatu. Na skrytú vec nájdenú v pozemku požívateľovi právo nevznikne.

### § 171

Požívateľ je povinný udržiavať vec v stave, v akom ju prevzal. Ak sa na tom strany dohodnú, je povinný znášať aj náklady na obvyklé poistenie veci proti škodám. Ak sa riadnym užívaním zmenší hodnota veci bez zavinenia požívateľa, nie je požívateľ povinný škodu nahradiť.

### § 172

Vlastníkovi veci patria všetky plody, ktoré ku dňu skončenia požívania neboli oddelené od plodonosnej veci. Vlastník je však povinný nahradiť požívateľovi to, čo na ne vynaložil podľa ustanovení o oprávnenom držiteľovi (§ 8 a nasl.).

### § 173

#### **Právo užívať byt**

- (1) Ak bolo obsahom vecného bremena právo užívať byt alebo jeho časť, predpokladá sa, že ide o právo užívať byt alebo jeho časť pre vlastnú potrebu oprávneného z vecného bremena a členov jeho domácnosti, ak nebolo dohodnuté inak.
- (2) Vlastník domu má právo voľne nakladať so všetkými časťami domu, na ktoré sa právo užívania podľa ods. 1 nevzťahuje.

### § 174

#### **Právo cesty**

Ak vlastník nehnuteľnosti trvale potrebuje prechod alebo prejazd cez príľahlý cudzí pozemok, pretože prístup k svojej nehnuteľnosti nemožno zabezpečiť inak, môže súd na návrh vlastníka nehnuteľnosti zriadiť za primeranú náhradu v jeho prospech vecné bremeno, obsahom ktorého je právo cesty cez príľahlý pozemok.

### § 175



## **Právo zriadiť alebo viesť inžinierske siete**

- (1) Právo zriadiť alebo viesť inžinierske siete oprávňuje oprávneného z vecného bremena zriadiť alebo viesť na svoje náklady na cudzom pozemku alebo cez cudzí pozemok vhodným a bezpečným spôsobom vedenia vodovodných, kanalizačných, energetických alebo iných sietí (inžinierske siete) vrátane práva prevádzkovať a udržiavať ich. Vlastník pozemku je povinný zdržať sa všetkého, čo vedie k ich ohrozeniu a pokiaľ sa mu to v primeranej lehote vopred oznámi, umožní oprávnenej osobe vstup na pozemok na nevyhnutnú dobu, v nevyhnutnom rozsahu, za účelom prehliadky alebo údržby inžinierskej siete.
- (2) Ak je to výslovne dohodnuté, môže vecné bremeno podľa odseku 1 zahŕňať aj právo zriadiť, mať a udržiavať na cudzom pozemku obslužné zariadenie, ako aj právo vykonávať na inžinierskych sieťach opravy za účelom ich modernizácie alebo zlepšenia výkonnosti.
- (3) Oprávnená osoba sprístupní vlastníkovi pozemku na jeho požiadanie dokumentáciu týkajúcu sa inžinierskych sietí v rozsahu nevyhnutnom na ochranu jeho záujmov.

## **§ 176**

### **Právo na plnenie**

- (1) Z vecného bremena môže byť vlastník nehnuteľnosti zaťažený povinnosťou, aby v prospech určitej osoby niečo konal, najmä aby oprávnenému poskytoval opakujúce sa nepeňažné alebo peňažné plnenie.
- (2) Vlastník zaťaženej veci je povinný zdržať sa všetkého, čím by sa vec zhoršila na ujmu oprávneného z vecného bremena.
- (3) Ak sa vinou vlastníka stav veci zhorší, alebo ak má vec nedostatky, ktoré vyšli najavo po zriadení vecného bremena a to do tej miery, že to nepostačuje na predpokladané plnenie oprávnenej osobe, je vlastník povinný napraviť tento stav buď poskytnutím primeranej zábezpeky alebo inak.

## **§ 177**

Ak vecné bremeno spočíva v opakovanom plnení a ak sa vlastnícke právo k zaťaženej veci zmenilo, môže oprávnená osoba žiadať zadržanú dávku alebo jej náhradu od predchádzajúceho vlastníka alebo nového vlastníka, s ohľadom na čas, kedy sa stala dávka splatnou.

## § 178

Ak pre zmenu pomerov nemožno spravodlivo trvať na nepeňažnom plnení, môže súd rozhodnúť, aby sa namiesto nepeňažného plnenia poskytovalo peňažné plnenie.

### **Zánik vecných bremien**

## § 179

Vecné bremeno zanikne, ak uplynula doba, na ktorú bolo zriadené.

## § 180

Vecné bremeno zaniká na základe písomnej zmluvy uzavretej medzi oprávneným z vecného bremena a povinným z vecného bremena. K zániku vecného bremena sa vyžaduje zápis do verejného zoznamu.

## § 181

Vecné bremeno môže zaniknúť aj rozhodnutím príslušného orgánu verejnej moci alebo zo zákona.

## § 182

Vecné bremeno zaniká tiež splynutím práv a povinností vyplývajúcich z vecného bremena u toho istého subjektu, ak z povahy vecného bremena nevyplýva niečo iné.

## § 183

- (1) Súd zruší vecné bremeno, ak nastali také trvalé zmeny, že vec už nemôže slúžiť potrebám oprávneného z vecného bremena alebo prospešnejšiemu využívaniu jeho nehnuteľnosti; súd nezruší vecné bremeno, ak ide len o prechodnú nemožnosť.
- (2) Ak zmenou pomerov vznikne hrubý nepomer medzi povinnosťou povinného z vecného bremena a výhodou oprávneného z vecného bremena, môže súd rozhodnúť, že sa vecné bremeno obmedzuje alebo zrušuje.

## **Tretí diel**

### **Záložné právo**

#### **Prvý oddiel**

#### **Všeobecné ustanovenia**

##### **§ 184**

Záložné právo zabezpečuje pohľadávku a jej príslušenstvo najmä tým, že oprávňuje záložného veriteľa, aby sa uspokojil z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“) do výšky zabezpečenej pohľadávky, ak táto nie je riadne a včas splnená.

##### **§ 185**

Záložné právo, ktoré patrí záložnému veriteľovi, obmedzuje vlastníka založenej veci (záložcu) v rozsahu, ktorý stanovuje záložná zmluva, zákon, rozhodnutie súdu alebo iného orgánu verejnej moci.

##### **§ 186**

Dohoda zakazujúca zriadiť záložné právo, je voči tretím osobám neúčinná, to neplatí, ak je tento zákaz zapísaný do verejného zoznamu.

##### **§ 187**

##### **Záloh**

(1) Zálohom môže byť každá vec, s ktorou možno obchodovať. Zálohom môže byť vždy len celá vec alebo spoluvlastnícky podiel k nej.

(2) Záložné právo možno zriadiť aj k veci, ku ktorej vznikne vlastnícke právo záložcovi až v budúcnosti. Ak je taká vec zapísaná vo verejnom zozname, zapíše sa k nej záložné právo len so súhlasom jej vlastníka.

## § 188

- (1) Záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohľadávku; nepeňažnú pohľadávku v prípade, ak je jej hodnota určitá alebo určiteľná kedykoľvek počas trvania záložného práva. Záložným právom možno zabezpečiť aj časť pohľadávky.
- (2) Záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky.
- (3) Záložným právom možno zabezpečiť aj pohľadávky určitého druhu, ktoré vznikajú záložnému veriteľovi voči dlžníkovi v určitom čase alebo aj rôzne druhy pohľadávok vznikajúce záložnému veriteľovi z toho istého právneho dôvodu.
- (4) Záložné právo sa vzťahuje aj na práva záložného veriteľa vzniknuté po odstúpení od zmluvy, ktorá bola právnym dôvodom vzniku zabezpečenej pohľadávky; to neplatí, ak bolo medzi stranami dohodnuté inak.

## § 189

### **Rozdelenie a spojenie zálohu**

- (1) Ak sa záloh zmení na novú vec, zaťažuje záložné právo aj túto novú vec. Pri rozdelení založenej veci zaťažuje záložné právo všetky veci, ktoré rozdelením pôvodného zálohu vznikli.
- (2) Ak sa záloh spojí s inou nezaloženou vecou, má záložný veriteľ právo na obnovenie pôvodného stavu na náklady záložcu. Ak to však nie je možné, vzťahuje sa záložné právo na celú vec, avšak len do hodnoty zálohu v čase spojenia. Ak bol záloh pred spojením ocenený, má sa za to, že hodnotu zálohu určuje výška tohto ocenenia.
- (3) Ak sa spoja dva alebo viac zálohov, pre účely záložného práva platí, že k spojeniu nedošlo; to neplatí, ak spojené zálohy zabezpečujú tú istú pohľadávku.

## § 190

- (1) Pri prevode alebo pri prechode zabezpečenej pohľadávky prechádza záložné právo na nadobúdateľa pohľadávky.
- (2) Ak dôjde k prevodu časti zabezpečenej pohľadávky na inú osobu, stáva sa táto osoba tiež záložným veriteľom v časti prevedenej pohľadávky spolu s pôvodným záložným veriteľom (postupcom), ak nie je dohodnuté inak. Práva a povinnosti vyplývajúce zo záložného práva

vykonáva voči záložcovi každý zo záložných veriteľov samostatne v rozsahu týkajúcom sa svojej pohľadávky.

(3) Postavenie pôvodného záložného veriteľa v poradí rozhodujúcom na uspokojenie pohľadávok z výkonu záložného práva sa prevodom časti zabezpečenej pohľadávky podľa ods. 2 nemení.

(4) Uspokojením prevedenej časti pohľadávky alebo zostávajúcej časti neprevедenej pohľadávky záložné právo zabezpečujúce zvyšnú časť pôvodnej pohľadávky nezaniká a právo druhého záložného veriteľa domáhať sa uspokojenia svojej časti zabezpečenej pohľadávky ostáva nedotknuté.

## **Druhý oddiel**

### **Vznik záložného práva**

#### **§ 191**

Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci alebo zákonom.

#### **§ 192**

(1) Záložné právo k veci, ktorá je zapísaná do verejného zoznamu vzniká zápisom do tohto verejného zoznamu, ak osobitný právny predpis neustanovuje inak.

(2) Záložné právo k nehnuteľnej veci, ktorá nie je zapísaná do verejného zoznamu, v ktorom sa evidujú nehnuteľnosti, ako aj záložné právo k podniku alebo inej hromadnej veci, vznikne zápisom do verejného zoznamu určeného na registráciu záložných práv podľa osobitného predpisu.<sup>6</sup>

#### **§ 193**

(1) Záložné právo k hnuteľnej veci vzniká odovzdaním veci záložnému veriteľovi. Ak o to záložca požiada, vydá mu veriteľ potvrdenie (záložný list), v ktorom záloh popíše tak, aby bol dostatočne odlišený od iných vecí.

---

<sup>6</sup> NCRzp (mal by byť označený ako verejný zoznam“) podľa Notárskeho poriadku.

(2) Záložné právo k huteľnej veci vznikne aj tým, že záložca alebo záložný veriteľ odovzdá záloh tretej osobe do úschovy, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú. Náklady s tým spojené znáša záložca, ak nie je dohodnuté inak.

(3) Záložné právo k huteľnej veci, ktoré nevzniklo odovzdaním podľa ods. 1 a 2, môže vzniknúť zápisom do verejného zoznamu zriadeného na registráciu záložných práv podľa osobitného predpisu, ak sa na tom zmluvné strany dohodnú.

(4) Ak vzniklo záložné právo na huteľnú vec odovzdaním veci záložnému veriteľovi alebo tretej osobe podľa ods. 1 a 2, môže byť takto vzniknuté záložné právo kedykoľvek počas trvania záložného práva zapísané do verejného zoznamu; v takom prípade musí mať zmluva o zriadení záložného práva písomnú formu.

### **Zápis záložného práva**

#### **§ 194**

(1) Žiadosť o zápis záložného práva do verejného zoznamu podáva záložca alebo záložný veriteľ, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Ak záložné právo vzniká na základe písomnej zmluvy, vykoná sa zápis na základe tejto zmluvy. Ak záložné právo vzniká rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci, vykoná sa zápis na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo orgánu verejnej moci, na základe ktorého sa záložné právo zriadilo.

(2) Ak sa do verejného zoznamu zapisuje záložné právo, ktoré zabezpečuje budúcu alebo podmienenú pohľadávku, ktorá v čase registrácie alebo zápisu záložného práva ešte neexistuje, záložné právo sa zapíše do verejného zoznamu aj s poznámkou, že sa zabezpečuje budúca alebo podmienená pohľadávka. Tento zápis sú zmluvné strany po vzniku pohľadávky povinné zmeniť v zmysle ust. § 195 tejto časti zákona. To platí aj pre prípad, ak je zrejmé, že pohľadávka nevznikne.

#### **§ 195**

(1) Záložca a nadobúdateľ zálohu sú povinní podať návrh na zápis zmeny v osobe záložcu do verejného zoznamu, ak sa na vznik záložného práva podľa tohto zákona vyžaduje jeho zápis do verejného zoznamu; za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti zodpovedajú spoločne a nerozdielne.

(2) Ak nastanú iné zmeny údajov týkajúce sa záložného práva, je osoba, ktorej to ukladá zákon, inak osoba, ktorej sa zmena údajov týka, povinná požiadať o zmenu zápisu vo verejnom

zozname. Ak nemožno určiť osobu, ktorej sa zmena údajov týka, má túto povinnosť záložca, ak zákon neustanovuje inak.

(3) Povinnosť podľa odseku 2 splní povinná osoba bez zbytočného odkladu odo dňa, keď nastala skutočnosť, z ktorej vyplýva zmena údajov o záložnom práve. Ak sú povinné podať návrh na zápis zmeny údajov viaceré osoby, považuje sa táto povinnosť za splnenú, ak ju splní jedna z nich; to neplatí, ak zákon neustanovuje, že návrh na registráciu zmeny údajov sú tieto osoby povinné podať spoločne.

(4) Osoba, ktorá poruší povinnosti podľa odsekov 2 a 3, zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobí.

## § 196

(1) Záložné právo zriadené k budúcej alebo podmienenej pohľadávke, ktorá v čase zriadenia ešte neexistuje, vzniká už zápisom záložného práva do verejného zoznamu, ak záložné právo nevzniká podľa ust. § 193 ods. 1 a 2.

(2) Ak budúca alebo podmienená pohľadávka, na zabezpečenie ktorej vzniklo záložné právo podľa ods. 1 nevznikne, má sa za to, že záložné právo zriadené podľa ods. 1 nevzniklo. Záložné právo sa v takom prípade z verejného zoznamu vymaže na návrh záložného veriteľa alebo záložcu na základe listiny preukazujúcej neexistenciu pohľadávky alebo rozhodnutia súdu.

## Záložná zmluva

### § 197

(1) Zmluva o zriadení záložného práva (ďalej len „záložná zmluva“) na hnutelnú vec nemusí mať písomnú formu, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy.

(2) V záložnej zmluve, ktorou sa zriaďuje záložné právo k veci zapísanej do verejného zoznamu, musí byť úradne osvedčený podpis záložcu.

### § 198

(1) V záložnej zmluve sa musí určiť pohľadávka zabezpečená záložným právom a záloh.

(2) V prípade, ak dôjde po uzavretí záložnej zmluvy medzi zmluvnými stranami k zvýšeniu výšky zabezpečenej pohľadávky bez zmeny rozsahu zabezpečenia, táto dohoda sa považuje za

zmluvu o zriadení nového záložného práva vzťahujúcom sa k zálohu v rozsahu prevyšujúcom pôvodne zabezpečenú pohľadávku. Túto dohodu sú zmluvné strany povinné registrovať vo verejnom zozname, ak tento zákon neustanovuje inak; ust. § 225 tejto časti zákona tým nie je dotknuté.

### **§ 199**

Ak záložná zmluva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky, určí sa v zmluve najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje.

### **§ 200**

Záloh môže byť v záložnej zmluve určený jednotlivito alebo podľa množstva a druhu alebo iným spôsobom tak, aby bolo možné kedykoľvek počas trvania záložného práva záloh určiť; zálohom môže byť aj súbor vecí, podnik, jeho časť a iná hromadná vec.

### **§ 201**

#### **Založenie cudzej veci**

(1) Cudziu vec môže záložca dať ako záloh len so súhlasom jej vlastníka s výnimkou, ak záložca zriaďuje záložné právo k veci, ktorú s prihliadnutím na všetky okolnosti v čase uzavretia záložnej zmluvy nadobudne do vlastníctva.

(2) Ak záložca poskytne ako záloh cudziu hnutelnú vec bez súhlasu jej vlastníka, vznikne záložné právo len vtedy, ak vec odovzdá záložnému veriteľovi, ktorý ju prijme v dobrej viere v tom, že záložca je oprávnený túto vec založiť.

(3) Ak má niekto k zálohu iné vecné právo, ktoré je nezlučiteľné so záložným právom, použijú sa odseky 1 a 2 obdobne.

### **§ 202**

(1) Záložné právo sa vzťahuje na záloh a jeho príslušenstvo, a prípadne aj na zmluvnú pokutu, ak je to v záložnej zmluve dohodnuté. Záložné právo sa vzťahuje len na tie plody a úžitky, ktoré nie sú od zálohu oddelené.



(2) Ak je založená pohľadávka, vzťahuje sa záložné právo na každé právo, ktorým je táto pohľadávka zabezpečená.

## **§ 203**

(1) Ak je zálohom hromadná vec, vzťahuje sa záložné právo na všetky jednotlivé veci, ktoré tvoria hromadnú vec. Záložné právo sa vzťahuje na každú jednotlivú vec, ktorá k hromadnej veci pribudne a zanikne ku každej veci, ktorá sa od hromadnej veci odlúči.

(2) Neplatné sú záložné zmluvy, ktoré počas trvania záložného práva k hromadnej veci zriadia samostatné záložné právo k jednotlivéj veci patriacej k zálohu. Ak vzniklo jednotlivé záložné právo k veci, ktorá tvorí hromadnú vec skôr, ako sa táto vec stala súčasťou hromadnej veci alebo než bola hromadná vec založená ako celok, použijú sa ustanovenia o poradí záložného práva.

## **§ 204**

### **Neplatné dohody**

(1) Neplatné sú dohody, podľa ktorých sa záložný veriteľ po splatnosti zabezpečenej pohľadávky nebude domáhať uspokojenia zo zálohu.

(2) Pokiaľ zabezpečená pohľadávka nie je splatná, je neplatná dohoda, podľa ktorej môže veriteľ speňažiť záloh za ľubovoľnú cenu, alebo že ho môže za ľubovoľnú alebo vopred určenú cenu nadobudnúť do svojho vlastníctva.

(3) Dohoda s obsahom uvedeným v odseku 2, bez ohľadu na to, či bola dojednaná pred splatnosťou zabezpečenej pohľadávky alebo po jej splatnosti, je neplatná, ak záložcom, či záložným dlžníkom je spotrebiteľ; to neplatí ak je spotrebiteľom aj záložný veriteľ.

## **§ 205**

### **Vznik záložného práva k budúcemu zálohu**

(1) Záložné právo k veci, ktorú záložca nadobudne v budúcnosti, alebo ktorá vznikne v budúcnosti, alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky, vznikne momentom nadobudnutia vlastníckeho práva k veci alebo nadobudnutím iného práva záložcom; to neplatí ak záložné právo, na vznik ktorého sa vyžaduje zápis do verejného zoznamu, nebolo pred tým,

ako záložca nadobudol k veci vlastnícke právo alebo iné právo podľa predchádzajúcej vety v tomto zozname zapísané.

(2) Ak sa vyžaduje k vzniku záložného práva zápis do verejného zoznamu a ak tam bolo zapísané budúce záložné právo, vznikne záložné právo nadobudnutím vlastníckeho práva k veci záložcom.

## § 206

### **Vznik záložného práva na základe dedičskej dohody**

Záložné právo zriadené dohodou o vysporiadaní dedičstva, ktorú dedičia uzavru v rámci dedičského konania, vzniká zápisom do verejného registra na základe právoplatného rozhodnutím súdu, ktorým sa táto dohoda schvaľuje.

## § 207

### **Vznik záložného práva rozhodnutím orgánu verejnej moci**

(1) Záložné právo zriadené rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci vzniká vykonateľnosťou tohto rozhodnutia, ak v ňom nie je stanovená neskoršia doba. Ak je však k vzniku záložného práva potrebný zápis do verejného zoznamu, vzniká záložné právo až zápisom do tohto zoznamu.

(2) Orgán verejnej moci môže zriadiť záložného právo k nehnuteľnej veci aj inou formou ako rozhodnutím, ak tak upravuje osobitný predpis.<sup>7</sup> V takom prípade sa na vznik záložného práva primerane použije ust. § 192.

## § 208

### **Vznik zákonného záložného práva**

(1) Na základe zákona vznikne záložné právo vtedy, ak nastane právna skutočnosť, s ktorou zákon priamo spája vznik záložného práva k určitým veciam. Výnimočne vznikne záložné právo aj okamihom nadobudnutia účinnosti príslušného zákona.

(2) Ak sa pre vznik zákonného záložného práva k určitej veci vyžaduje zápis do verejného zoznamu, zapíše sa záložné právo do verejného zoznamu na návrh záložného veriteľa po splnení podmienok podľa odseku 1.

---

<sup>7</sup> Exekučný poriadok. Tento odsek je o exekučnom záložnom práve, ktoré sa predpokladáme rušiť nebude.

## **Tretí oddiel**

### **Práva a povinnosti zo záložného práva pred splatnosťou pohľadávky**

#### **§ 209**

(1) Záložca má pred splatnosťou pohľadávky právo nakladať so zálohom.

(2) Ak dôjde k prevodu alebo prechodu vlastníckeho práva k zálohu, nadobúdateľ nadobúda spolu so zálohom aj všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo záložného práva, okrem prípadu, ak bolo dohodnuté niečo iné alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému záložné právo pôsobí, je povinný strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho všetky práva a povinnosti záložcu.

(3) Záložné právo však nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania. Záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu ani vtedy, ak bol v čase prevodu alebo prechodu pri vynaložení náležitej starostlivosti v dobrej viere, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom.

(4) Ak je záložné právo zapísané vo verejnom zozname, platí, že nadobúdateľ zálohu nekonal v dobrej viere.

#### **§ 210**

(1) Ak záloh nebol odovzdaný záložnému veriteľovi, môže záložca užívať záloh obvyklým spôsobom; je však povinný zdržať sa všetkého, čím by sa záloh mohol zhoršiť na ujmu záložného veriteľa.

(2) Ak záloh konaním záložcu stratí na hodnote tak, že sa zabezpečenie pohľadávky stane nedostatočným, je záložný veriteľ oprávnený od záložného dlžníka žiadať, aby zabezpečenie pohľadávky primerane doplnil.

(3) Ak záložca doplnenie zabezpečenia záložnému veriteľovi neposkytne ani v lehote 30 dní od žiadosti záložného veriteľa podľa odseku 2, stáva sa dňom nasledujúcim po uplynutí tejto lehoty splatnou tá časť pohľadávky záložného veriteľa, ktorá nie je zabezpečená.

#### **§ 211**

Ak bolo záložné právo zriadené k nehnuteľnej veci, osobou oprávnenou užívať túto nehnuteľnosť ostáva záložca, ktorý má právo aj na plody a výnosy, to neplatí, ak sa záložca so záložným veriteľom dohodol inak. Pri užívaní nehnuteľnej veci nesmie záložca meniť podstatu veci a uskutočňovať na veci stavebné úpravy bez súhlasu záložného veriteľa.

## § 212

(1) Ak bol záloh odovzdaný záložnému veriteľovi, je záložný veriteľ povinný jemu zverený záloh starostlivo opatrovať, chrániť ho pred poškodením, stratou a zničením. Ak v dôsledku plnenia týchto povinností vzniknú záložnému veriteľovi náklady, má právo žiadať od záložcu ich náhradu.

(2) Záložný veriteľ môže záloh užívať, len ak na to dá záložca výslovný súhlas.

(3) Záložný veriteľ, ktorý má záloh u seba, nie je počas doby trvania záložného práva povinný záloh vydať.

(4) Plody a úžitky (výnosy) založenej veci patria záložcovi, ak sa zmluvné strany nedohodli inak. Ak si ich záložný veriteľ bez súhlasu záložcu ponechá, je povinný hodnotu výnosu započítať do hodnoty pohľadávky voči záložcovi alebo dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu

## § 213

(1) Ak bol záloh odovzdaný do úschovy tretej osobe, nesmie táto osoba záloh užívať alebo umožniť jej užívanie inej osobe, ani ju odovzdať inej osobe. Ak tretia osoba túto povinnosť poruší, zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobila.

(2) Ak bola vec odovzdaná do užívania tretej osobe bez súhlasu záložného veriteľa, nemá to voči nemu právne účinky. Takýto súhlas sa nevyžaduje, ak sa dohodlo inak.

(3) V prípade poškodenia alebo straty zálohu zodpovedá tretia osoba, ktorej bol záloh odovzdaný, spolu so záložcom spoločne a nerozdielne za škodu, ktorá tým záložnému veriteľovi vznikla.

## § 214

(1) Záložca je povinný poistiť záloh, len ak tak určuje záložná zmluva. Ak je záloh poistený a nastane poistná udalosť, plní poisťovateľ z poistnej udalosti záložnému veriteľovi alebo inej osobe určenej záložným veriteľom, ak záložný veriteľ poisťovateľovi včas preukáže, že vec je zaťažená záložným právom, alebo ak jej to včas oznámi záložca. S plnením prijatým od poisťovateľa naloží záložný veriteľ spôsobom uvedeným v ods. 2.

(2) Záložný veriteľ je oprávnený zadržať plnenie z poistnej zmluvy a uspokojiť sa z neho, ak nebude zabezpečená pohľadávka riadne a včas splnená, ibaže záložná zmluva určuje inak. Všetko, čo prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, je povinný záložný veriteľ vydať záložcovi bez zbytočného odkladu po odpočítaní nevyhnutných a účelne vynaložených nákladov súvisiacich s výkonom záložného práva.

#### **Štvrtý oddiel**

#### **Výkon záložného práva**

#### **§ 215**

(1) Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva tým, že sa uspokojí buď spôsobom dohodnutým v zmluve alebo predajom zálohu na verejnej dražbe alebo predajom zálohu podľa osobitného predpisu<sup>8</sup>; výkon záložného práva možno začať aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je už premlčaná.

(2) Konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie na záloh možno začať iba vtedy, ak je oprávneným záložný veriteľ, alebo ak záložný veriteľ s výkonom rozhodnutia alebo exekúciou súhlasí. Ak na zálohu viazne viac záložných práv, súhlas podľa predchádzajúcej vety musia dať všetci záložní veritelia.

#### **§ 216**

(1) Záložný veriteľ má voči záložcovi právo na náhradu nevyhnutných a účelne vynaložených nákladov, ktoré vznikli pri výkone záložného práva. Výška nákladov musí byť primeraná vzhľadom na čas, miesto, celkovú dĺžku a zvolený spôsob výkonu záložného práva.

(2) Pri výkone záložného práva koná záložný veriteľ v mene záložcu.

#### **§ 217**

---

<sup>8</sup> Exekučný poriadok.

(1) Ak je na zabezpečenie tej istej pohľadávky zriadené záložné právo k viacerým samostatným zálohom, záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa z ktoréhokoľvek zálohu, ktorý postačuje na uspokojenie pohľadávky, inak zo všetkých zálohov.

(2) Ak je zálohom podnik alebo jeho časť, je záložný veriteľ oprávnený uspokojiť sa z podniku ako celku alebo z jeho časti, iba ak záložné právo vzniklo k podniku ako celku alebo k jeho časti.

### **Oznámenie o začatí výkonu záložného práva**

#### **§ 218**

(1) Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný oznámiť písomne záložcovi a aj dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu. V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí.

(2) Pri záložných právach zapísaných do verejného zoznamu je záložný veriteľ povinný zabezpečiť zápis začatia výkonu záložného práva v tomto zozname, ak tento zákon alebo osobitný predpis neustanovuje inak.

(3) Ak na zálohu viazne viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný oznámiť začatie výkonu záložného práva aj osobám uvedeným § 227 ods. 1 tohto zákona.

(4) Ak je záloh poistený, oznámi záložný veriteľ začatie výkonu záložného práva aj poisťovateľovi za účelom uplatnenia postupu podľa § 214 ods. 2.

(5) Záložný veriteľ je povinný kedykoľvek preukázať vykonanie oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa ods. 1 až 4 záujemcovi o nadobudnutie zálohu alebo dražobníkovi.

#### **§ 219**

Po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. Prevod zálohu, ktorý je v rozpore s predchádzajúcou vetou tohto odseku, je neplatný, ak sa záložný veriteľ neplatnosti dovoľá. Porušenie zákazu podľa predchádzajúcej vety však nemá účinky voči osobám, ktoré nadobudli záloh podľa § 209 ods. 3.

#### **§ 220**

(1) Predať záloh spôsobom určeným v záložnej zmluve alebo na verejnej dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní od oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu. Ak je záložné právo zapísané do verejného zoznamu a deň zápisu začatia výkonu záložného práva v tomto zozname je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, podľa predchádzajúcej vety, 30 dňová lehota začína plynúť odo dňa zápisu začatia výkonu záložného práva do verejného zoznamu.

(2) Záložca a záložný veriteľ sa môžu po oznámení o začatí výkonu záložného práva dohodnúť, že záložný veriteľ je oprávnený predať záloh dohodnutým spôsobom alebo na verejnej dražbe aj pred uplynutím lehoty podľa odseku 1.

(3) Záložný veriteľ, ktorý začal výkon záložného práva spôsobom dohodnutým v záložnej zmluve, môže kedykoľvek počas výkonu záložného práva zmeniť spôsob výkonu záložného práva a predať záloh na verejnej dražbe alebo podľa osobitých predpisov; záložný veriteľ je povinný o tom písomne informovať záložcu, dlžníka ako aj osoby, ktorým oznámil spôsob výkonu záložného práva podľa § 218 ods. 3.

## § 221

(1) Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi všetku nevyhnutnú súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Je povinný najmä umožniť obhliadku zálohu, vydať záložnému veriteľovi záloh a všetky doklady potrebné na jeho prevzatie, prevod a užívanie. Rovnakú povinnosť má aj iná osoba než záložca, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

(2) Osoba, ktorá má záloh u seba, je povinná zdržať sa všetkého, čím by sa hodnota zálohu zmenšila, okrem bežného opotrebovania.

## § 222

(1) Záložný veriteľ môže záloh predať iným spôsobom než na verejnej dražbe, ak to bolo dohodnuté. Pri speňažení zálohu je pritom povinný postupovať s náležitou starostlivosťou v záujme svojom i v záujme záložcu tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaká alebo porovnateľná vec zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok, ktoré platia v čase a mieste predaja zálohu. Ak záložný veriteľ poruší túto povinnosť, nedotýka sa to práv tretích osôb, ktoré záloh nadobudli v rámci výkonu záložného práva v dobrej viere.

(2) Záložný veriteľ je povinný informovať záložcu o priebehu výkonu záložného práva, najmä o všetkých skutočnostiach, ktoré môžu mať vplyv na cenu zálohu pri jeho predaji.

### § 223

(1) Záložný veriteľ je povinný podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva bez zbytočného odkladu po predaji zálohu. Správa obsahuje najmä údaje o predaji zálohu, hodnote výťažku z predaja zálohu, o nákladoch vynaložených na vykonanie záložného práva a o použití výťažku z predaja zálohu. Náklady vynaložené pri výkone záložného práva je záložný veriteľ povinný preukázať.

(2) Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku s príslušenstvom, je záložný veriteľ povinný vydať záložcovi bez zbytočného odkladu tú časť výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku s príslušenstvom po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom záložného práva, ktoré mu vznikli podľa ust. § 216 ods. 2.

(3) Ak bola zabezpečená nepeňažná pohľadávka, záložnému veriteľovi patrí peňažné plnenie vo výške obvyklej ceny pohľadávky v dobe vzniku záložného práva, ak nebolo dohodnuté inak; to platí aj vtedy, ak má príslušenstvo zabezpečenej pohľadávky nepeňažný charakter.

(4) Úhradou zabezpečenej pohľadávky zo zálohu vznikajú záložcovi rovnaké práva akoby dlh splnil sám. Záložca môže od dlžníka žiadať, aby mu uhradil to, čo za neho z titulu záložného práva plnil.

### § 224

#### **Výkon záložného práva v prípade spotrebiteľskej zmluvy**

(1) Výkon záložného práva zo spotrebiteľskej záložnej zmluvy možno uskutočniť len formou verejnej dražby.

(2) Pri výkone záložného práva zo spotrebiteľskej zmluvy sa nesmie záložný veriteľ uspokojovať z veci, ktorej hodnota je v hrubom nepomere k výške zabezpečenej pohľadávky.

(3) Záloh, ktorý je predmetom výkonu záložného práva na základe záložnej zmluvy uzavretej so spotrebiteľom, nesmie záložný veriteľ nadobudnúť do vlastníctva.

#### **Výkon záložného práva v prípade viacerých záložných veriteľov**



## § 225

- (1) Ak na zálohu viazne viac záložných práv, určí sa ich poradie podľa doby ich vzniku. Ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, je rozhodujúce poradie ich zápisu vo verejnom zozname počítané podľa času ich zápisu do tohto zoznamu.
- (2) Ak je zálohom vec, ku ktorej má záložcovi vzniknúť vlastnícke právo až v budúcnosti, stanoví sa poradie záložných práv podľa času uzavretia záložnej zmluvy; ak sa budúce záložné právo zapisuje do verejného zoznamu, rozhoduje poradie, v ktorom boli podané návrhy na vykonanie zápisu.
- (3) Ak vznikne na hnuťelnej veci viac záložných práv a niektoré z nich vznikne odovzdaním veci, na uspokojenie záložných práv pri výkone záložného práva majú prednosť záložné práva zapísané vo verejnom zozname podľa poradia ich zápisu.

## § 226

- (1) Ak vznikne na zálohu viac záložných práv, môžu sa záložní veritelia dohodnúť o poradí ich záložných práv rozhodujúcom na ich uspokojenie. Taká dohoda nadobúda právne účinky zápisom dohodnutého poradia do verejného zoznamu, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje takýto zápis a to na základe žiadosti všetkých záložných veriteľov, ktorí dohodu uzavreli.
- (2) Ak má byť dohodou podľa odseku 1 ukrátený na právach záložný veriteľ, ktorý na dohodu nepristúpil, je táto dohoda voči nemu neúčinná.

## § 227

- (1) Záložný veriteľ oznámi začatie výkonu záložného práva aj tým záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie pohľadávok z výkonu záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. Ustanovenie § 218 sa použije primerane.
- (2) Záložný veriteľ môže predať záloh najskôr po uplynutí lehoty 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom podľa odseku 1. To neplatí, ak mu v tejto lehote oznámi záložný veriteľ, ktorému patrí prednostné právo na uspokojenie svojej pohľadávky zo zálohu v poradí, že s výkonom záložného práva začína on sám. Ak však tento záložný veriteľ nezačne najneskôr do 10 dní od oznámenia podľa predchádzajúcej vety s

výkonom svojho záložného práva, na jeho oznámenie podľa predchádzajúcej vety sa neprihliada.

## § 228

(1) Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie pohľadávky výkonom záložného práva zo zálohu zapísané ako prvé (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“), sa záloh prevádza nezaťažený záložným právom ostatných záložných veriteľov, ktoré tým zanikajú.

(2) Ak prevyšuje výťažok z predaja zálohu pohľadávku prednostného záložného veriteľa s príslušenstvom po odpočítaní účelne vynaložených nákladov spojených s výkonom záložného práva, prednostný záložný veriteľ uloží prebytok z výťažku predaja zálohu do notárskej úschovy v prospech ostatných záložných veriteľov a záložcu, ak dohoda so záložcom, prípadne s inými záložnými veriteľmi nestanovuje inak.

(3) Z prebytku budú ostatní záložní veritelia uspokojení podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie ich pohľadávok zabezpečených záložnými právami k zálohu a čo z prebytku zostane, vydá sa záložcovi.

## § 229

(1) Ak vykoná záložné právo iný záložný veriteľ než prednostný záložný veriteľ, prevádza sa záloh zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie pohľadávky výkonom záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo. Tento záložný veriteľ je povinný informovať nadobúdateľa zálohu o skutočnosti, že záloh sa prevádza zaťažený ostatnými záložnými právami podľa predchádzajúcej vety.

(2) Záložné práva zapísané v poradí rozhodujúcom na uspokojenie pohľadávok výkonom záložných práv za záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa ods. 1 výkonom jeho záložného práva, zanikajú.

(3) Na práva záložných veriteľov, ktorých záložné práva nasledujú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie pohľadávok výkonom záložného práva po záložnom veriteľovi, ktorý vykonáva záložné právo podľa odseku 1, sa primerane použije § 228.

## § 230

Záložný veriteľ, ktorý po začatí výkonu záložného práva iným záložným veriteľom splní za dlžníka pohľadávku, na uspokojenie ktorej sa začal výkon záložného práva, nadobúda jej splnením všetky práva záložného veriteľa k tejto pohľadávke vrátane poradia rozhodujúceho na uspokojenie pohľadávky výkonom záložného práva zo zálohu. Záložný veriteľ, ktorý začal výkon záložného práva, nemôže prijatie splnenia pohľadávky iným záložným veriteľom odmietnuť.

### Piaty oddiel

#### Zánik záložného práva

## § 231

- (1) Záložné právo zaniká zánikom zabezpečenej pohľadávky.
- (2) Záložné právo zaniká, ak záložný veriteľ nezačne výkon záložného práva do jedného roka po tom, ako dlžník oprávnene uplatnil námietku premlčania voči pohľadávke zabezpečenej záložným právom.
- (3) Záložné právo zaniká, ale pohľadávka trvá:
  - a) zánikom zálohu,
  - b) výkonom záložného práva bez ohľadu na rozsah uspokojenia záložného veriteľa; to neplatí na ostatné záložné práva, ak ide o výkon záložného práva podľa ust. § 229,
  - c) ak sa záložný veriteľ záložného práva vzdá,
  - d) dohodou medzi záložným veriteľom, záložcom a dlžníkom, ak nejde o jednu osobu,
  - d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,
  - e) vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním veci,
  - f) iným spôsobom vyplývajúcim z osobitného predpisu.
- (4) Účinky podľa ods. 3 nastanú aj vtedy, ak ďalšia osoba nadobudla k zálohu vlastnícke právo v dobrej viere, že vec nie je zaťažená záložným právom. To neplatí, ak je záložné právo zapísané vo verejnom zozname.
- (5) Ak nie je záloh a záložné právo k nemu zapísané vo verejnom zozname, nastanú účinky podľa ods. 1 aj vtedy ak záloh alebo jeho časť bola prevedená na tretiu osobu
  - a) a záložná zmluva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom,
  - b) v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania.

## § 232

(1) Po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z verejného zoznamu, ak je záložné právo v tomto zozname zapísané. Príslušný orgán vykoná výmaz záložného práva ku dňu uvedenému v žiadosti na jeho výmaz, najskôr však ku dňu zániku záložného práva.

(2) Žiadosť o výmaz záložného práva je povinný podať bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva záložný veriteľ. Žiadosť o výmaz záložného práva z verejného zoznamu je oprávnený podať aj záložca, pričom žiadosť doloží písomným potvrdením o splnení zabezpečenej pohľadávky potvrdenou záložným veriteľom, rozhodnutím súdu alebo inou verejnou listinou. Ak záložný veriteľ na žiadosť záložcu nepotvrdí zánik záložného práva, zodpovedá za škodu tým spôsobenú.

## § 233

(1) Premlčaním zabezpečenej pohľadávky záložné právo nezaniká; to neplatí, ak dlžník uplatnil námietku premlčania a ak nastali skutočnosti podľa § 231 ods. 2.

(2) Záložné právo nezaniká len pre to, že:

- a) dlžník, ktorý bol právnickou osobou, zanikol bez právneho nástupcu,
- b) dlžník zomrel,
- c) sa odstúpilo od zmluvy, z ktorej zabezpečená pohľadávka vznikla, ak na jej základe vznikli práva, ktorých sa odstúpenie nedotklo, najmä právo na náhradu škody, úrok z omeškania, zmluvnú sankciu.

## § 234

Ak je zálohom hnuiteľná vec a záloh bol podľa záložnej zmluvy o zriadení záložného práva odovzdaný záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy, je záložný veriteľ alebo tretia osoba povinná bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva vrátiť záloh záložcovi.

### Šiesty oddiel

#### Osobitné ustanovenia

#### Založenie pohľadávky

## § 235

Zriadiť záložné právo možno zriadiť aj k postupiteľnej peňažnej pohľadávke. Záložné právo k pohľadávke sa vzťahuje aj na dlžné úroky a ostatné jej príslušenstvo.

### § 236

(1) Záložné právo k peňažnej pohľadávke sa zriaďuje písomnou zmluvou uzavretou medzi záložným veriteľom a záložcom, ktorý je súčasne veriteľom založenej pohľadávky. Ak je osoba poddlžníka totožná s osobou záložného veriteľa, pohľadávka a dlh nezanikajú splynutím osoby veriteľa a dlžníka.

(2) Záložné právo k peňažnej pohľadávke vzniká zápisom záložného práva do verejného zoznamu podľa § 192 ods. 1. Voči poddlžníkovi je však záložné právo účinné len ak vznik záložného práva záložca písomne oznámi poddlžníkovi, alebo ak mu vznik záložného práva preukáže záložný veriteľ. Na preukázanie vzniku záložného práva stačí výpis z registra záložných práv.

### § 237

Ak bol vznik záložného práva poddlžníkovi oznámený alebo preukázaný, poddlžník je povinný plniť svoj peňažný dlh záložnému veriteľovi alebo inej osobe určenej záložným veriteľom. Splnenie peňažného dlhu poddlžníka je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi.

### § 238

(1) Ak poddlžník splní svoj peňažný dlh záložnému veriteľovi, záložný veriteľ je oprávnený prijaté plnenie držať u seba. Ak zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas splnená, záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa z peňažného plnenia poddlžníka, ak záložná zmluva neurčuje inak.

(2) Ak peňažné plnenie poddlžníka prijaté záložným veriteľom prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, je záložný veriteľ povinný vydať záložcovi peňažné plnenie prevyšujúce zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva bez zbytočného odkladu.

(3) Ak vzniklo záložné právo k pohľadávke z účtu, záložný veriteľ je oprávnený prikázať tomu, kto účet vedie, aby mu vyplatil sumu z účtu do výšky zabezpečenej pohľadávky, ak mu oznámi výšku a splatnosť zabezpečenej pohľadávky.

### **§ 239**

(1) Ak poddlžník nesplní svoj dlh, môže sa záložný veriteľ uspokojiť výkonom záložného práva podľa § 215 a nasl. tejto časti zákona.

(2) Ak splynie povinnosť poddlžníka s právom záložného veriteľa pohľadávka veriteľa a dlh dlžníka nezanikajú.

### **Podzáložné právo**

### **§ 240**

(1) Podzáložné právo vzniká založením pohľadávky zabezpečenej záložným právom, ktorá sa ako záloh musí zapísať vo verejnom zozname podľa ust. § 192 ods.1. Na vznik podzáložného práva sa nevyžaduje súhlas vlastníka založenej veci, avšak podzáložné právo možno voči nemu uplatniť, len keď mu bol jeho vznik písomne oznámený alebo inak preukázaný.

(2) Oznámenie podľa ods. 1 môže vykonať podzáložca alebo podzáložný veriteľ; ten však musí vznik podzáložného práva podzáložnému dlžníkovi preukázať.

### **§ 241**

(1) Ak je záloh odovzdaný podzáložnému veriteľovi, zodpovedá záložný veriteľ (podzáložca) za škodu na zálohu tak, ako by ho mal sám u seba.

(2) Ak nie je pohľadávka zabezpečená podzáložným právom a ani založená pohľadávka v dobe splatnosti splnená podzáložnému veriteľovi, môže sa podzáložný veriteľ uspokojiť z podzálohu v rámci oprávnenia záložného veriteľa. Výkonom podzáložného práva nezaniká záložné právo k zálohu.

(3) Na podzáložné právo sa primerane použijú ustanovenia o záložnom práve.

### **Záložné právo k podielu obchodnej spoločnosti**

### **§ 242**

(1) Záložné právo možno zriadiť k podielu v obchodnej spoločnosti. Ak spoločenská zmluva nepripúšťa prevod podielu, nemožno k nemu zriadiť ani záložné právo.

(2) Ak sa podiel obchodnej spoločnosti môže prevádzať len so súhlasom valného zhromaždenia, vyžaduje sa súhlas aj na zriadenie záložného práva na podiel obchodnej spoločnosti, inak záložné právo nevznikne; na prevod založeného podielu pri výkone záložného práva sa súhlas valného zhromaždenia nevyžaduje.

(3) Ak sa podľa spoločenskej zmluvy vyžaduje na prevod podielu splnenie aj inej podmienky než je uvedené v odseku 2, vyžaduje sa splnenie tejto podmienky aj na vznik záložného práva ak to povaha tejto podmienky nevyklučuje. To neplatí v prípade, ak sa založenie podielu v obchodnej spoločnosti zakáže alebo obmedzí.

### **§ 243**

K zmluve, ktorou spoločnosť prijíma do zálohu vlastný podiel, sa neprihliada.

### **§ 244**

(1) Záložné právo k podielu v obchodnej spoločnosti vzniká zápisom do verejného registra.

(2) Záložca alebo záložný veriteľ oznámi spoločnosti vznik záložného práva bez zbytočného odkladu; oznámenie sa však nevyžaduje, ak dal príslušný orgán spoločnosti k založeniu podielu súhlas.

### **§ 245**

Počas trvania záložného práva na obchodný podiel vykonáva práva spojené s účasťou v spoločnosti spoločník, ktorému podiel patrí. Záložný veriteľ môže vykonávať práva spojené s účasťou v spoločnosti, len ak to bolo dohodnuté.

### **§ 246**

Záložnému veriteľovi patria od okamihu splatnosti zabezpečenej pohľadávky všetky plnenia, na ktoré záložcovi vznikne právo z titulu jeho účasti v spoločnosti a to do výšky zabezpečenej pohľadávky a jej príslušenstva. Tieto plnenia sa započítavajú na úhradu zabezpečovanej pohľadávky, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.

## § 247

Záložný veriteľ oznámi začatie výkonu záložného práva všetkým spoločníkom. Ak majú títo spoločníci k podielu zmluvné predkupné právo, zanikne im, ak ho spoločníci neuplatnia v lehote 30 dní od oznámenia záložného veriteľa podľa prvej vety; to neplatí ak si voči nim záložný veriteľ oznamovaciu povinnosť nesplní alebo ak z osobitného predpisu vyplývajú iné podmienky zániku predkupného práva.

## § 248

Záložný veriteľ nadobúda založený obchodný podiel v okamihu, keď bol jeho pokus o predaj podielu pri výkone záložného práva neúspešný, len ak to bolo dohodnuté v záložnej zmluve. Ak to však dohodnuté nebolo, môže záložný veriteľ od tohto okamihu vykonávať všetky práva spoločníka spojené so založeným podielom.

## § 249

(1) Ak bol pokus záložného veriteľa pri predaji zálohu neúspešný, môže sa u záložcu domáhať, aby na neho za obvyklých obchodných podmienok previedol založený podiel na úhradu zabezpečenej pohľadávky. Ak záložný veriteľ neuplatní toto svoje právo do 30 dní odo dňa, kedy bol pokus o predaj podielu neúspešný, jeho právo zaniká.

(2) Ak záložca neprevedie obchodný podiel na záložného veriteľa podľa ods. 1 do 30 dní odo dňa, kedy bol k tomu vyzvaný, môže sa záložný veriteľ domáhať, aby súd nahradil prejav vôle záložcu a zároveň určil obsah zmluvy.

(3) Ak záložný veriteľ využije svoje právo podľa odseku 1 v stanovenej lehote a záložca na neho záloh v lehote podľa ods. 2 neprevedie, využitie práva záložného veriteľa podľa odseku 2 nebráni uspokojeniu jeho zabezpečenej pohľadávky aj iným spôsobom výkonu záložného práva.

## § 250

### **Záložné právo k cenným papierom**

Ustanovenia tohto zákona sa použijú aj pre záložné právo k cenným papierom, ak osobitný predpis, ktorý upravuje cenné papiere neustanoví inak.



## **Štvrtý diel**

### **Zadržné právo**

#### **§ 251**

- (1) Kto je inak povinný hnutelnú vec vydať, môže ju zadržať, aby zabezpečil svoju splatnú peňažnú pohľadávku.
- (2) Zadržným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá nie je splatná, ak:
  - a) dlžník neposkytol veriteľovi zábezpeky, ktorú podľa dohody alebo zákona poskytnúť mal,
  - b) dlžník vyhlásil, že dlh nesplní,
  - c) ak sa stane inak zrejým, že dlžník nesplní dlh v dôsledku okolnosti, ktorá u neho nastala a ktorá veriteľovi nebola a ani nemohla byť známa pri vzniku dlhu.
- (3) Zadržať vec podľa odsekov 1 a 2 nemôže ten, kto ju má u seba v rozpore s právom, najmä ak sa jej zmocnil násilne alebo lst'ou ako ani ten, kto si vec vypožičal, prijal do úschovy alebo prenajal.
- (4) Zadržné právo nemá ten, kto mal povinnosť naložiť s vecou spôsobom, ktorý je nezlučiteľný s výkonom zadržného práva. To neplatí, ak mal vec u seba pri začatí konkurzného, reštrukturalizačného alebo exekučného konania, v ktorom sa rieši úpadok, hroziaci úpadok alebo exekúcia dlžníka.

#### **§ 252**

- (1) Veriteľ je povinný bez zbytočného odkladu upovedomiť dlžníka o zadržaní veci a jeho dôvodoch.
- (2) Veriteľ je povinný starať sa o zadržanú vec ako riadny hospodár a má voči dlžníkovi právo na náhradu nákladov ako oprávnený držiteľ. Užívať zadržanú vec môže veriteľ len so súhlasom dlžníka a to tak, aby na veci nespôsobil škodu.

#### **§ 253**

Pri speňažení zadržanej veci patrí veriteľovi, ktorý vec zadržal, právo prednostného uspokojenia z výťažku pred iným veriteľom a to aj pred záložným veriteľom.

#### **§ 254**

Zadržné právo zaniká zánikom zabezpečenej pohľadávky, zánikom zadržanej veci, poskytnutím dostatočnej zábezpeky veriteľovi, vzdaním sa zadržného práva ako aj vrátením veci dlžníkovi.