

NOVÉ SPOLOČNÉ ČASTI BYTOVÉHO DOMU

Z dôvodovej správy k novele zákona 182/1993, účinnej od 1.1.2020 (zákon 230/2019)

Navrhovaná novela zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) vychádza z návrhu na poskytovanie podpory vzniku nových spoločných častí alebo nových spoločných zariadení domu zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Pretože problematika spoločných častí domu a spoločných zariadení domu je predmetom úpravy zákona o vlastníctve bytov, je potrebné v tomto smere zmeniť aj niektoré ustanovenia tohto zákona.

Vznik nových spoločných častí bytového domu alebo nových spoločných zariadení bytového domu v súčasnosti upravuje § 19 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého môže nová spoločná časť domu alebo nové spoločné zariadenie domu vzniknúť len na základe zmluvy o vstavbe alebo zmluvy o nadstavbe. Podľa § 139b ods. 5 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov je vstavba stavebná úprava existujúcej (dokončenej) stavby, pri ktorej sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby. Nadstavbou sa podľa § 139b ods. 5 písm. a) stavebného zákona rozumejú stavebné úpravy, ktorými sa stavba zvyšuje. Podľa § 14b ods. 2 písm. e) zákona o vlastníctve bytov je na prijatie rozhodnutia o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu a nového spoločného zariadenia domu, ktorými vznikajú nové spoločné časti domu a nové spoločné zariadenia domu, potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V súlade s čl. I. návrhu zákona by sa prostriedky Štátneho fondu rozvoja bývania mohli použiť aj na výstavbu novej spoločnej časti domu alebo nového spoločného zariadenia domu aj formou prístavby podľa § 139b ods. 5 písm. b) stavebného zákona. V tomto prípade ide o zmenu dokončenej stavby, ktorou sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou. Prístavbou sa rozumie taká stavebná činnosť, ktorej výsledkom je pôdorysné rozšírenie existujúcej stavby, pričom prístavba je jej súčasťou a zároveň bude prevádzkovo spojená so stavbou. K takýmto stavebným činnostiam patrí aj výstavba/prístavba balkónov, lodžii a terás. Z uvedeného dôvodu sa navrhuje, aby sa zmluva o výstavbe podľa § 21 a 22 zákona o vlastníctve bytov uzatvárala aj v prípade, že jej predmetom je výlučne výstavba novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva (t. j. ak súčasne s realizáciou stavebných prác na spoločnej časti domu, spoločnom zariadení domu alebo príslušenstve nedochádza k výstavbe/vzniku nového bytu alebo nového nebytového priestoru). Účastníkmi zmluvy o výstavbe budú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome ako budúci spoluvlastníci tejto novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu, resp. nového príslušenstva. Nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo by sa zapisovalo do katastra nehnuteľností len v prípade, že výstavbou by došlo k zmene skutočností, ktoré sa zapisujú do katastra. Pri podpisovaní tejto zmluvy o výstavbe sa bude postupovať podľa § 14a ods. 7 zákona o vlastníctve bytov.

Schválené zmeny v zákone 182/93 od 1.1.2020:

1.

V § 14b odsek 3 znie:

„(3)

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o

a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

b) výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo

výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom,^{15b)} alebo o jej zmene.“

Poznámka pod čiarou k odkazu 15b znie:

„^{15b)} § 139b ods. 5 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.“

2.

V § 19 ods. 8 sa za slová „§ 14b ods. 2 písm. e)“ vkladajú slová „alebo ods. 3 písm. b)“.

3.

§ 21 sa dopĺňa odsekom 4, ktorý znie:

„(4)

Zmluvou môže vzniknúť aj výlučne nová spoločná časť domu, výlučne nové spoločné zariadenie domu alebo výlučne nové príslušenstvo. Účastníkmi takejto zmluvy sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.“