

[...] ČASŤ
VECNÉ PRÁVO

Prvá hlava
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 1
Uzatvorený výpočet vecných práv

Len zákon ustanovuje, ktoré práva sú vecné.

§ 2
Absolútne účinky vecných práv

Vecné práva pôsobia proti každému, ak zákon neustanovuje inak.

§ 3
Kogentnosť právnej úpravy vecných práv

Od ustanovení zákona o vecných právach sa možno odchýliť dohodou s účinkami voči tretím osobám len vtedy, ak to pripúšťa zákon.

§ 4
Rozsah použitia právnej úpravy vecných práv

Ustanovenia zákona o vecných právach sa použijú na veci; na nehmotné právne predmety sa však použijú len vtedy, ak to pripúšťa ich povaha a ak zákon neustanovuje inak.

§ 5
Forma právneho úkonu

Písomnú formu vyžaduje právny úkon, ktorým sa vecné právo k nehnuteľnej veci zriaďuje, prevádza, mení alebo ruší.

Druhá hlava
DRŽBA

§ 6
Držiteľ

Držiteľom je ten, kto vec ovláda a nakladá s ňou ako s vlastnou alebo kto pre seba vykonáva majetkové právo pripúšťajúce trvalý alebo opätovný výkon.

§ 7
Nadobudnutie držby

(1) Držbu možno nadobudnúť bezprostredne tým, že sa jej držiteľ ujme svojou mocou. V takom prípade sa držba nadobúda v rozsahu, v akom sa jej držiteľ skutočne ujal.

(2) Držbu možno nadobudnúť odvodene tým, že doterajší držiteľ prevedie svoju držbu na nového držiteľa alebo tým, že sa nový držiteľ ujme držby ako právny nástupca doterajšieho držiteľa. V takom prípade sa držba nadobúda v rozsahu, v akom ju mal doterajší držiteľ a v akom ju na nového držiteľa previedol.

§ 8

Oprávnený držiteľ

- (1) Ak je držiteľ dobromyseľný v tom, že mu vec alebo právo patrí, je držiteľom oprávneným.
- (2) Ak bolo vyhovené žalobe napádajúcej držbu alebo jej oprávnenosť, považuje sa oprávnený držiteľ za neoprávneného najneskôr od okamihu, keď mu bola doručená žaloba. Náhoda, ktorá by vec u vlastníka nepostihla, je na ťarchu držiteľa len vtedy, ak spor svojvoľne zdržal.

§ 9

Právne postavenie oprávneného držiteľa

- (1) Oprávnený držiteľ smie v medziach právneho poriadku vec držať, užívať ju, zničiť ju alebo s ňou inak nakladať a nie je z toho nikomu zodpovedný. Oprávnený držiteľ však nemôže previesť vlastnícke právo k veci ani ju inak zaťažiť.
- (2) Oprávnenému držiteľovi patria všetky plody veci, akonáhle sa oddelia. Jemu patria tiež všetky už vybrané úžitky, ktoré sa stali splatné počas držby.

Ochrana držby

§ 10

Zákaz svojvoľného rušenia držby

Držbu veci nie je nikto oprávnený svojvoľne rušiť. Medze ochrany vlastníckeho práva sa primerane použijú aj na ochranu držby veci.

§ 11

Svojpomocná ochrana držby

Držiteľ sa smie vzoprieť svojvoľnému rušeniu a znovu sa zmocniť veci, ktorá mu bola odňatá, pri čine, ktorým bolo zasiahnuté do jeho držby, ak pritom neprekročí medze nutnej obrany.

§ 12

Súdna ochrana držby

- (1) Ustanovenia o ochrane vlastníckeho práva sa primerane použijú na ochranu držby veci.
- (2) Proti žalobe na ochranu držby možno namietnuť, že žalobca žalovaného z držby vypudil.

§ 13

Preklúzia

- (1) Ak držiteľ neuplatní právo na ochranu držby na súde v lehote šiestich týždňov odo dňa, keď sa dozvedel o tom, že je držba rušená a o osobe, ktorá držbu ruší, najneskôr však do jedného roka odo dňa, keď došlo k rušeniu držby, jeho právo zanikne.
- (2) K námietke vypudenia z držby súd neprihliadne, pokiaľ ju žalovaný uplatní po uplynutí lehôt stanovených v odseku 1.

§ 14

Zánik držby

- (1) Držba zaniká, ak sa jej držiteľ vzdá alebo ak stratí trvale možnosť vec ovládať. Držba rovnako zaniká, ak je z nej držiteľ vypudený a neuchová si ju svojpomocou alebo žalobou.

(2) Držba nezaniká tým, že ju držiteľ nevykonáva. Ani smrť držiteľa alebo jeho zánik nespôsobuje zánik držby.

§ 15 **Držba práv**

Pre držbu práv platia primerane ustanovenia o držbe vecí.

§ 16 **Spoločná držba**

Spoločná držba sa riadi primerane ustanoveniami o držbe a o spoločných právach.

Tretia hlava **VLASTNÍCKE PRÁVO**

Prvý diel **OBSAH A ROZSAH VLASTNÍCKEHO PRÁVA**

§ 17 **Obsah vlastníckeho práva**

Vlastník má právo v rozsahu, ktorý pripúšťa právny poriadok, predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a inak s ním nakladať podľa svojej vôle a iné osoby z toho vylúčiť.

Obmedzenia vlastníckeho práva

§ 18 **Nepripustný výkon vlastníckeho práva**

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

§ 19 **Imisie**

(1) Vlastník sa musí zdržať toho, čo spôsobuje, že odpad, voda, dym, prach, plyn, svetlo, tieň, hluk, otrasy a iné podobné zásahy (imisie) vznikajú na pozemok iného vlastníka v miere neprimeranej miestnym pomerom a podstatne obmedzujú výkon jeho práv; to platí aj o vnikaní chovaných zvierat na pozemok iného vlastníka.

(2) Ak na to neexistuje osobitný právny dôvod, vlastníkovi sa zakazuje priamo privádzať imisie na pozemok iného vlastníka, bez ohľadu na ich mieru a stupeň obťažovania.

§ 20 **Hnuteľná vec na cudzom pozemku**

(1) Ak sa na pozemku ocitla cudzia hnuteľná vec, vydá ju vlastník pozemku bez zbytočného odkladu jej vlastníkovi alebo tomu, kto ju mal pri sebe, inak mu umožní vstúpiť na pozemok, vec vyhľadať a odnieť. Pokiaľ výkonom práva podľa prvej vety vznikne na pozemku škoda, je ten, kto ju spôsobil, povinný ju nahradiť; tejto povinnosti sa nemôže zbaviť.

(2) Vlastník pozemku môže zadržať hnuteľnú vec, ktorou mu bola spôsobená škoda, dovtedy, kým neobdrží náhradu škody alebo jej zábezpeku.

§ 21

Opadané plody stromu alebo kríka

Plody, ktoré spadli zo stromu alebo kríka na susedný pozemok, patria vlastníkovi susedného pozemku. Pokiaľ však tieto plody spadli na susedný pozemok, ktorý je určený na verejné užívanie, patria vlastníkovi pozemku, na ktorom rastie strom alebo krík, z ktorého spadli.

§ 22

Odstránenie častí stromu

(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.

(2) Ak tak vlastník pozemku v primeranom čase neurobí, môže to urobiť vlastník susedného pozemku sám, avšak šetrne a vo vhodnom ročnom období; za odstránenie mu patrí náhrada účelne vynaložených nákladov.

§ 23

Odstránenie častí iných rastlín

Časti iných rastlín ako stromu presahujúce na susedný pozemok môže vlastník susedného pozemku odstrániť kedykoľvek, avšak šetrne.

§ 24

Vstup na susedný pozemok alebo stavbu

(1) Ak účel nemožno dosiahnuť inak a je to primerané, vlastník pozemku alebo stavby umožní vlastníkovi susedného pozemku alebo stavby na ňom zriadenej vstup na svoj pozemok alebo stavbu, a to na dobu, v rozsahu a spôsobom, ktoré sú nevyhnutné na údržbu alebo obhospodarovanie susedného pozemku alebo stavby na ňom zriadenej. To platí aj vtedy, ak je vstup na susedný pozemok alebo stavbu potrebný za účelom vybudovania, opravy, obnovy či búrania stavby.

(2) Ak výkonom práva podľa prvého odseku vznikne na pozemku alebo stavbe škoda, je ten, kto ju spôsobil, povinný ju nahradiť; tejto povinnosti sa nemôže zbaviť. Za podstatné obmedzenie vlastníckeho práva patrí vlastníkovi primeraná náhrada.

§ 25

Použitie cudzej veci

Ak účel nemožno dosiahnuť inak, vlastník musí strpieť, aby v stave núdze alebo v naliehavom verejnom záujme bola na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere použitá jeho vec oprávnenou osobou za primeranú náhradu. Za obmedzenie vlastníckeho práva patrí vlastníkovi primeraná náhrada.

Rozhraničenia

§ 26

Domnienka vlastníctva rozhraničení

(1) Predpokladá sa, že ploty, múry, medze a iné podobné prirodzené alebo umelé rozhraničenia medzi susednými pozemkami sú spoločné.

(2) Spoločný múr môže každý z vlastníkov užívať na svojej strane až do polovicej jej hrúbky a zriadiť v nej výklenky tam, kde na druhej strane nie sú. Nesmie však urobiť nič, čo múr ohrozí alebo čo susedovi prekáža v užívaní jeho časti.

§ 27

Rozhraničenia vo výlučnom vlastníctve

Kde sú rozhraničenia dvojité alebo kde je vlastníctvo rozdelené, udržuje každý na svoje náklady to, čo je jeho.

§ 28

Údržba a oprava rozhraničení

(1) Vlastník nie je povinný znovu postaviť rozpadnutý múr alebo plot ani obnoviť iné rozhraničenie. Musí ho však udržiavať v dobrom stave, ak hrozí následkom jeho poškodenia susedovi škoda.

(2) Ak dôjde k takému narušeniu rozhraničenia, že hrozí, že sa hranice medzi pozemkami stanú nezistiteľné, má každý sused právo požadovať opravu alebo obnovenie rozhraničenia.

§ 29

Oplotenie pozemku

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 pozemku na jeho náklady povinnosť pozemok oplotiť.

Druhý diel

OCHRANA VLASTNÍCKEHO PRÁVA

§ 30

Domnienka vlastníckeho práva hnutel'nej veci

Predpokladá sa, že držiteľ hnutel'nej veci je jej vlastník. To neplatí, ak je vlastník hnutel'nej veci zapísaný vo verejnom registri.

§ 31

Žaloba na vydanie veci

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

§ 32

Negatívna žaloba

Vlastník sa môže domáhať proti každému, kto jeho vlastnícke právo neoprávnene ruší inak, než tým, že mu vec zadržiava, aby sa rušenia zdržal a všetko uviedol v predošlý stav.

§ 33

Ochrana osoby majúcej vec u seba

Ak má niekto vec u seba, môže uplatniť právo patriace vlastníkovi na ochranu svojím vlastným menom.

§ 34

Odstránenie hnutel'nej veci z cudzieho pozemku

(1) Ak sa na pozemku ocitla cudzia hnutel'ná vec, vlastník pozemku má právo žiadať, aby ju odstránil na vlastné náklady ten, komu patrí alebo kto ju na jeho pozemku umiestnil.

(2) Ak umiestnením veci na pozemku vznikne škoda, je ten, kto ju spôsobil, povinný ju nahradiť; tejto povinnosti sa nemôže zbaviť.

§ 35

Žaloba na stanovenie nezistiteľných hraníc medzi pozemkami

Ak sú hranice medzi pozemkami nezistiteľné, každý sused má právo žiadať, aby ich stanovil súd podľa poslednej držby a ak to nie je možné, podľa vlastnej úvahy s ohľadom na okolnosti prípadu.

Neoprávnená stavba

§ 36

Neoprávnená stavba

Vlastník pozemku má právo domáhať sa uloženia povinnosti vlastníkovi stavby odstrániť na jeho náklady stavbu stojacu na jeho pozemku bez právneho dôvodu (neoprávnená stavba) a uviesť pozemok do predošlého stavu.

§ 37

Prikázanie neoprávnenej stavby vlastníkovi pozemku

Ak s tým vlastník pozemku súhlasí, súd môže prikázať neoprávnenú stavbu za primeranú náhradu do vlastníctva vlastníkovi pozemku.

§ 38

Iné usporiadanie pomerov medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby

(1) Vlastník stavby, ktorá bola na cudzom pozemku zriadená v dobrej viere, má právo domáhať sa voči vlastníkovi pozemku, ktorý o zriadení stavby vedel a v primeranej lehote ju nezakázal, aby mu pozemok predal za obvyklú cenu.

(2) Vlastník pozemku má právo domáhať sa voči vlastníkovi stavby, ktorá bola na cudzom pozemku zriadená v zlej viere, aby pozemok kúpil za obvyklú cenu.

§ 39

Dôvody hodné osobitného zreteľa

Z dôvodov hodných osobitného zreteľa môže súd na návrh niektorej zo strán usporiadať pomery medzi vlastníkom pozemku a vlastníkom stavby aj inak, najmä zriadiť k pozemku za primeranú náhradu služobnosť, ktorá je nevyhnutná na výkon vlastníckeho práva k stavbe.

§ 40

Vysporiadanie ďalších vzťahov

(1) Vysporiadaním vzťahov medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku podľa § 36 až § 39 nie sú dotknuté nároky z bezdôvodného obohatenia a z náhrady škody.

(2) Ak bola primeraná náhrada za obmedzenie vlastníka pozemku umiestnením a užívaním stavby postavennej na jeho pozemku poskytnutá len za určitý čas a tento čas uplynul, má vlastník pozemku právo domáhať sa ďalšej primeranej náhrady, a to aj opakovane.

(3) Ak bola vlastníkovi pozemku poskytnutá primeraná náhrada za obmedzenie vlastníka pozemku umiestnením a užívaním stavby postavenej na jeho pozemku určená s prihliadnutím na účel užívania, ktorý sa po poskytnutí náhrady zmenil, má vlastník pozemku právo domáhať sa zmeny výšky priznanej náhrady, a to aj opakovane.

Tretí diel

NADOBÚDANIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA

Prvý oddiel

NADOBUDNUTIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA NA ZÁKLADE ZMLUVY

§ 41

Zmluvné nadobudnutie vlastníckeho práva k hnutel'nej veci

Ak sa na základe zmluvy prevádza hnutel'ná vec, vlastnícke právo sa nadobúda prevzatím veci, ak dohoda alebo zákon neustanovuje inak.

§ 42

Zmluvné nadobudnutie vlastníckeho práva k nehnutel'nej veci

(1) Ak sa na základe zmluvy prevádza nehnutel'ná vec, ktorá je predmetom evidencie v katastri nehnutel'ností, vlastnícke právo sa nadobúda zápisom do katastra nehnutel'ností.

(2) Ak sa na základe zmluvy prevádza nehnutel'ná vec, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnutel'ností, vlastnícke právo sa nadobúda účinnosťou zmluvy.

§ 43

Dodatočné nadobudnutie vlastníckeho práva

Ak vec nadobúdateľovi previedol ten, kto nebol jej vlastníkom, a až následne k nej nadobudol vlastnícke právo, stáva sa nadobúdateľ vlastníkom veci okamihom nadobudnutia vlastníckeho práva prevodom.

§ 44

Nadobudnutie práv a povinností spojených s vecou

Kto nadobudne vlastnícke právo, nadobudne tiež práva a povinnosti spojené s vecou.

§ 45

Prechod obmedzených vecných práv viaznucich na veci

(1) Na nadobúdateľa vlastníckeho práva prechádzajú obmedzené vecné práva, ktoré sú zapísané v katastri nehnutel'ností; iné obmedzené vecné práva prechádzajú na nadobúdateľa vlastníckeho práva, ak ich mohol a mal z okolností zistiť alebo ak to bolo dohodnuté alebo ak tak ustanovuje zákon.

(2) Obmedzené vecné práva, ktoré na nadobúdateľa vlastníckeho práva neprechádzajú, zanikajú.

§ 46

Iné nadobudnutie vlastníckeho práva

Ustanovenia § 44 a § 45 platia primerane tiež pri nadobudnutí vlastníckeho práva inak ako prevodom.

Druhý oddiel

NADOBUDNUTIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA ROZHODNUTÍM ORGÁNU VEREJNEJ MOCI

§ 47

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 v ňom takýto deň určený nie je, vlastnícke právo sa nadobudne dňom právoplatnosti rozhodnutia.

Tretí oddiel

NADOBUDNUTIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA VYDRŽANÍM

§ 48

Vydržanie vlastníckeho práva

Vydržaním nadobudne vlastnícke právo k hnuiteľnej 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.

§ 49

Plynutie vydržacej doby

- (1) Pre začiatok a trvanie vydržacej doby sa použijú primerane ustanovenia o plynutí premlčacej doby.
- (2) Ak zákon vyžaduje, aby osoba mala zákonného zástupcu alebo opatrovníka, vydržacia doba ohľadne práva proti nej začne plynúť až odo dňa, keď zákonného zástupcu alebo opatrovníka získa. Ak však už vydržacia doba začala plynúť, plyní ďalej a neskončí skôr, ako uplynie jeden rok po odpadnutí prekážky podľa predchádzajúcej vety.

§ 50

Započítanie doby oprávnenej držby

Do vydržacej doby sa započítava aj doba, po ktorú mal vec v oprávnenej držbe právny predchodca.

§ 51

Vydržanie iných vecných práv

Ustanovenia o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnej veci platia obdobne aj na vydržanie služobností a reálnych bremien.

Štvrtý oddiel

NADOBUDNUTIE VLASTNÍCKEHO PRÁVA SPRACOVANÍM

§ 52

Vytvorenie novej veci spracovaním vlastnej veci

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

§ 53

Vytvorenie novej veci spracovaním cudzích materiálov

- (1) Kto vytvoril novú hnuiteľnú vec z cudzích materiálov, stáva sa jej vlastníkom, pokiaľ hodnota vynaloženej práce prevyšuje hodnotu materiálov.
- (2) Ak ten, kto vec spracoval, nebol dobromyseľný, alebo ak hodnota materiálov prevyšuje hodnotu vynaloženej práce, stáva sa vytvorená vec vlastníctvom vlastníka materiálov.

(3) Obmedzené vecné práva, ktoré viaznu na veci, trvajú aj naďalej pri zachovaní doterajšieho poradia.

§ 54

Spojenie alebo zmiešanie hnutel'ných vecí

Ak boli hnutel'né veci spojené alebo zmiešané takým spôsobom, že by obnovenie pôvodného stavu bolo spojené s neprimeranými ťažkosťami alebo nákladmi, stávajú sa doterajší vlastníci spoluvlastníkmi celku; ich spoluvlastnícke podiely sa určia podľa pomeru hodnoty spojených alebo zmiešaných vecí. Pokiaľ však jedna zo spojených vecí má podstatne vyššiu hodnotu ako ostatné, veci nižšej hodnoty sa stávajú jej súčasťami.

§ 55

Zmiešanie hnutel'ných vecí toho istého druhu

Pri zmiešaní hnutel'ných vecí toho istého druhu, najmä ak k nemu dôjde pri ich úschove, sa § 54 nepoužíje; na vlastníkov zmiešaných vecí prechádza vlastníctvo pomernej časti zmiešaných vecí.

§ 56

Spojenie alebo zmiešanie vecí a obmedzené vecné práva

(1) V prípade spojenia alebo zmiešania vecí zaťaženej obmedzeným vecným právom s inými hnutel'nými vecami tak, že obnovenie pôvodného stavu by bolo nemožné alebo by bolo spojené s neprimeranými ťažkosťami alebo nákladmi, obmedzené vecné právo zaťažuje celý súbor spojených alebo zmiešaných vecí.

(2) Pokiaľ však v okamihu spojenia alebo zmiešania vecí, z ktorých jedna bola zaťažená obmedzeným vecným právom, vlastníci ostatných vecí o tomto práve nevedeli, zaťažuje obmedzené vecné právo podiel spoluvlastníka, ktorého vec bola týmto právom zaťažená.

(3) Pokiaľ sa vec zaťažená obmedzeným vecným právom spojí s inou hnutel'nou vecou tak, že sa stane jej súčasťou, toto právo zaniká. Pokiaľ však vlastník hlavnej veci o tomto práve v dobe spojenia vedel, rozširuje sa toto právo i na túto vec.

§ 57

Náhrada škody a bezdôvodné obohatenie

Ustanoveniami § 53 až § 56 nie sú dotknuté ustanovenia o povinnosti k náhrade škody a o bezdôvodnom obohatení.

Piaty oddiel

PRIVLASTNENIE OPUSTENEJ VECI

§ 58

Opustená vec

(1) Hnutel'ná vec, ktorú vlastník opustil, pretože ju nechce ako svoju držať, nepatrí nikomu.

(2) Ak vlastník nevykonáva vlastnícke právo k hnutel'nej veci po dobu troch rokov, predpokladá sa, že ju opustil.

§ 59

Privlastnenie opustenej veci

Každý si môže privlastniť hnutel'nú vec, ktorá nikomu nepatrí, ak zákon neustanovuje inak alebo ak tomu nebráni právo iného na privlastnenie veci.

Šiesty oddiel
NÁLEZ

§ 60
Domnienka straty veci

Predpokladá sa, že si každý chce podržať svoje vlastníctvo a že nájdená vec nie je opustená. Kto vec nájde, nesmie ju bez ďalšieho považovať za opustenú a privlastniť si ju.

§ 61
Povinnosť vydať nález

- (1) Ak niekto nájde stratenú vec, je povinný vydať ju vlastníkovi alebo tomu, kto ju stratil.
(2) Povinnosť vydať vec vzniká nálezcovi okamihom úhrady nálezného a účelne vynaložených nákladov spojených s nálezom.

§ 62
Nahlásenie nálezu obci

Ak nálezca nemôže postupovať podľa § 61 a ak nejde o vec nepatrnej hodnoty, je nálezca povinný bezodkladne ohlásiť nález obci, v obvode ktorej bola vec nájdená.

§ 63
Nakladanie s nálezom

- (1) Obec bez zbytočného odkladu zverejní informáciu o náleze obvyklým spôsobom.
(2) Ak to pripúšťa povaha veci, uloží obec vec u seba. Obec môže rozhodnúť o dočasnom uschovaní veci u tretej osoby.
(3) Pri veciach mimoriadnej hodnoty a pri peniazoch, môže obec odovzdať vec do notárskej úschovy, alebo zabezpečiť jej úschovu iným vhodným spôsobom.
(4) S vecou nepatrnej hodnoty obec naloží ľubovoľným spôsobom.

§ 64
Speňaženie nálezu

Ak je úschova veci spojená s vynaložením neprimeraných nákladov alebo ak ide o vec, ktorá podlieha rýchlej skaze, môže obec vec predat' ľubovoľným spôsobom za primeranú cenu.

§ 65
Nakladanie s výťažkom zo speňaženia nálezu

- (1) Ak došlo k predaju veci podľa § 64, vydá obec vlastníkovi veci alebo tomu, kto ju stratil, výťažok z predaja po odpočítaní nálezného a účelne vynaložených nákladov.
(2) Ak vlastní nálezu nie je známy v lehote podľa § 66, výťažok z predaja prípadne obci po odpočítaní nálezného a účelne vynaložených nákladov, ktoré sa vyplatia nálezcovi, prípadne inej oprávnenej osobe (§ 63 ods. 2 a 3).

§ 66
Prevzatie nálezu vlastníkom veci

(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 mu obec vec i s úžitkami po tom, čo oprávneným osobám uhradí nálezné a účelne vynaložené náklady.

§ 67

Nakladanie s nálezom nezisteného vlastníka

Ak sa vlastník veci neprihlási do jedného roka od ohlásenia nálezu, vlastnícke právo k veci prechádza na obec, ibaže sa obec s nálezcom dohodne, že vlastnícke právo má nadobudnúť nálezca.

Nálezné

§ 68

Nárok na nálezné

(1) Nálezca má právo na nálezné, a to aj vtedy, ak vlastníka poznal. Nálezné nepatrí nálezcovi, ktorý k nájdenej veci získa vlastnícke právo podľa § 67.

(2) Ak 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.

§ 69

Výška nálezného

Nálezné je vo výške desať percent z ceny nájdenej veci. Ak má však nájdená vec osobitnú hodnotu pre vlastníka alebo pre toho, kto ju stratil, nálezcovi patrí nálezné s prihliadnutím aj na osobitnú hodnotu nálezu.

§ 70

Strata nároku na nálezné

Nálezcovi, ktorý v rozpore s týmto zákonom nález neoznámi, prisvojí si ho, alebo inak poruší svoje povinnosti, nepatrí nálezné 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.

§ 71

Nález skrytej veci

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

Siedmy oddiel

DOBROMYSEĽNÉ NADOBÚDANIE PRÁV

Dobromyseľné nadobúdanie vlastníckeho práva

§ 72

Základné ustanovenie

Vlastnícke právo k hnuťnej veci, alebo k nehnuteľnej veci, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, nadobudne ten, kto ju získal za iných okolností, ako za tých, ktoré sú ustanovené v § 73 alebo § 74, pokiaľ k nadobudnutiu došlo odplatne, vec bola nadobúdateľovi odovzdaná, pokiaľ to pripúšťa jej povaha, a nadobúdateľ preukáže, že bol dobromyseľný v tom, že druhá strana je oprávnená vlastnícke právo k veci previesť. To neplatí, ak vlastník o vec prišiel stratou, krádežou alebo iným spôsobom proti svojej vôli.

§ 73

Osobitné prípady dobromyseľného nadobúdania vlastníckeho práva k hnuťným veciam

Vlastnícke právo k hnuťnej veci, alebo k nehnuteľnej veci, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, nadobudne ten, kto bol dobromyseľný v tom, že druhá strana je oprávnená vlastnícke právo previesť, vec bola nadobúdateľovi odovzdaná, pokiaľ to pripúšťa jej povaha, a k nadobudnutiu došlo

- a) na dražbe podľa osobitného predpisu,
- b) od podnikateľa pri jeho podnikateľskej činnosti v rámci bežného obchodného styku,
- c) odplatne od niekoho, komu vlastník vec zveril,
- d) od nepravého dediča, ktorému bolo nadobudnutie dedičstva potvrdené,
- d) pri obchode s finančným nástrojom, cenným papierom alebo listinou vystavenou na doručiteľa, alebo
- e) pri obchode na komoditnej burze.

§ 74

Dobromyseľné nadobúdanie použitých hnuťných vecí od podnikateľa v rámci jeho podnikateľskej činnosti

Vlastnícke právo k použitej hnuťnej veci nadobudne ten, kto ju dobromyseľne získa od podnikateľa, ktorý pri podnikateľskej činnosti v rámci bežného obchodného styku s takými vecami obchoduje a vec bola nadobúdateľovi odovzdaná, pokiaľ to pripúšťa jej povaha. Ak vlastník o vec prišiel stratou, krádežou alebo iným spôsobom proti svojej vôli, a ak sa toho u nadobúdateľa dovoľá do troch rokov od straty, krádeže či iného spôsobu pozbavenia veci, hľadá sa na vlastníka, ako by vlastnícke právo nestratil.

Dobromyseľné nadobúdanie práv k nehnuteľným veciam, ktoré sú predmetom evidencie v katastri nehnuteľností

§ 75

Domnienka znalosti zápisu v katastri nehnuteľností

Ak je právo k nehnuteľnej veci zapísané do katastra nehnuteľností, má sa za to, že tento zápis je každému známy.

§ 76

Domnienka správnosti zápisu v katastri nehnuteľností

Predpokladá sa, že zápis v katastri nehnuteľností je v súlade so skutočným právnym stavom.

§ 77

Materiálna publicita katastra nehnuteľností

(1) Ak stav zapísaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným právnym stavom, zapísaný stav svedčí v prospech osoby, ktorá odplatne a dobromyseľne nadobudla vecné právo od osoby, ktorá bola podľa zapísaného stavu na takýto prevod oprávnená. Dobromyseľnosť sa posudzuje k momentu

podania návrhu na zápis, ak však vecné právo vzniká inak ako zápisom do katastra nehnuteľností posudzuje sa ku dňu, keď došlo k právnomu úkonu.

(2) Ustanovenie prvej vety odseku 1 sa nepoužije v prípade nevyhnutnej cesty a vecných práv vznikajúcich zo zákona bez ohľadu na stav zápisu v katastri nehnuteľností.

§ 78

Odstránenie nesúladu zapísaného stavu so stavom skutočným

Ak stav zapísaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným právnym stavom, môže sa osoba, ktorej vecné právo je tým dotknuté, domáhať určenia skutočného právneho stavu na súde. Ak preukáže, že svoje právo uplatnila, môže žiadať, aby bola v katastri nehnuteľností zaznamenaná spornosť zápisu. Rozhodnutie vydané o jej vecnom práve pôsobí voči každej osobe, ktorej právo bolo zapísané do katastra nehnuteľností až po tom, čo dotknutá osoba o zápis požiadala.

§ 79

Odstránenie pôvodného nesúladu zapísaného stavu so stavom skutočným

(1) Ak stav zapísaný v katastri nehnuteľností nie je v súlade so skutočným právnym stavom z dôvodu zápisu vykonaného do katastra nehnuteľností bez právneho dôvodu, osoba, ktorej vecné právo je tým dotknuté, sa môže na súde domáhať určenia skutočného právneho stavu a žiadať, aby bola v katastri nehnuteľností zaznamenaná spornosť zápisu. Orgán, ktorý vedie kataster nehnuteľností, vymaže poznámku spornosti zápisu, ak žiadateľ ani do dvoch mesiacov od doručenia žiadosti nepreukáže, že si svoje vecné právo uplatnil na súde.

(2) Ak žiadateľ požiadal o zaznamenanie spornosti zápisu do dvoch mesiacov odo dňa, keď sa o zápise dozvedel, jeho vecné právo pôsobí voči každej osobe, v prospech ktorej popieraný zápis svedčí, alebo ktorá na jeho základe dosiahla ďalší zápis; po uplynutí tejto lehoty však len voči osobe, ktorá dosiahla zápis a nebola dobromyseľná.

(3) Ak nebol žiadateľ o zápise cudzieho práva riadne vyrozumený, lehota podľa odseku 2 sa predlžuje na tri roky; lehota začína plynúť odo dňa vykonania popieraného zápisu.

Štvrtý diel

SPOLUVLASTNÍCTVO

Prvý oddiel

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 80

Vymedzenie spoluvlastníctva

(1) Osoby, ktorým patrí vlastnícke právo k veci spoločne, sú jej spoluvlastníci.

(2) Ustanovenia zákona o spoluvlastníctve sa primerane použijú aj na spoločenstvo k iným vecným právam.

§ 81

Spoločné nakladanie s vecou

Vzhľadom k veci ako celku sa spoluvlastníci považujú za jedinú osobu a nakladajú s vecou ako jediná osoba.

§ 82

Právo spoluvlastníka k veci

Každý spoluvlastník má právo k celej veci. Toto právo je obmedzené rovnakým právom každého ďalšieho spoluvlastníka.

§ 83

Plody a úžitky zo spoločnej veci

- (1) Plody a úžitky zo spoločnej veci sa delia podľa pomeru podielov.
- (2) Ako sa bude nakladať s plodmi a úžitkami zo spoločnej veci, ktorú nemožno podľa podielov rozdeliť, určí dohoda spoluvlastníkov. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú, predajú sa tieto plody a úžitky vhodným spôsobom a výnos sa rozdelí podľa pomeru podielov.

Druhý oddiel

SPOLUVLASTNÍCKY PODIEL

§ 84

Veľkosť podielu

- (1) Podiel vyjadruje mieru účasti každého spoluvlastníka na vytváraní spoločnej vôle a na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva veci.
- (2) Veľkosť podielu vyplýva z právnej skutočnosti, ktorou bolo založené spoluvlastníctvo alebo účasť spoluvlastníka na spoluvlastníctve. To spoluvlastníkom nebráni, aby si veľkosť podielu dohodli inak; taká dohoda musí spĺňať náležitosti pre prevod podielu.
- (3) Predpokladá sa, že podiely sú rovnaké.

§ 85

Nakladanie s podielom

Spoluvlastník môže so svojím podielom nakladať podľa svojej vôle. Takéto nakladanie však nesmie byť na ujmu právam ostatných spoluvlastníkov bez zreteľa k tomu, z čoho vyplývajú.

§ 86

Predkupné právo pri veci slúžiacej na bývanie

- (1) Ak spoločná vec podľa rozhodnutia spoluvlastníkov slúži na bývanie aspoň niektorého z nich a ak prevádza niektorý zo spoluvlastníkov svoj podiel, majú ostatní spoluvlastníci k podielu predkupné právo. To neplatí, ak spoluvlastník prevádza podiel inému spoluvlastníkovi alebo osobe blízkej. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú, ako predkupné právo vykonajú, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.
- (2) Predkupné právo majú spoluvlastníci aj vtedy, ak niektorý zo spoluvlastníkov prevádza podiel bezodplatne; vtedy majú spoluvlastníci právo podiel vykúpiť za obvyklú cenu. To platí aj v iných prípadoch zákonného predkupného práva.

Tretí oddiel

SPRÁVA SPOLOČNEJ VECI

§ 87

Účasť na správe spoločnej veci

- (1) Každý zo spoluvlastníkov je oprávnený k účasti na správe spoločnej veci.
- (2) Pri rozhodovaní o spoločnej veci sa hlasy spoluvlastníkov počítajú podľa veľkosti ich podielov.

§ 88

Solidarita spoluvlastníkov

Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú všetci spoluvlastníci oprávnení a povinní spoločne a nerozdielne; to neplatí pre spoluvlastníkov, voči ktorým rozhodnutie o správe spoločnej veci nie je účinné.

§ 89

Bežná správa a mimoriadna správa spoločnej veci

- (1) O bežnej správe spoločnej veci rozhodujú spoluvlastníci väčšinou hlasou.
- (2) O správe spoločnej veci týkajúcej sa významnej záležitosti (mimoriadna správa), najmä o podstatnom zlepšení alebo zhoršení spoločnej veci, zmene jej účelu či o jej spracovaní, rozhodujú spoluvlastníci aspoň dvojtretinovou väčšinou hlasov.
- (3) O zriadení záložného práva k spoločnej veci alebo inej obdobnej zábezpeky slúžiacej k zabezpečeniu peňažnej pohľadávky vzniknutej pri zlepšení spoločnej veci alebo pri jej obnove rozhodujú spoluvlastníci aspoň dvojtretinovou väčšinou hlasov.
- (4) Ak sa nedosiahne potrebná väčšina, môže ktorýkoľvek spoluvlastník navrhnúť, aby o veci rozhodol súd.

§ 90

Účinky rozhodnutia o správe spoločnej veci

- (1) Rozhodnutie o správe spoločnej veci má účinky pre všetkých spoluvlastníkov len vtedy, ak boli všetci spoluvlastníci vyrozumení o potrebe rozhodnúť, ibaže išlo o neodkladnú záležitosť.
- (2) Ak nemožno od spoluvlastníka opomenutého pri rozhodovaní o neodkladnej záležitosti rozumne požadovať, aby rozhodnutie znášal, môže tento spoluvlastník navrhnúť, aby o veci rozhodol súd.

§ 91

Práva prehlasovaného spoluvlastníka

- (1) Spoluvlastník prehlasovaný pri rozhodnutí o správe spoločnej veci, ktorému z rozhodnutia hrozí ťažká ujma, najmä neúmerným obmedzením v užívaní spoločnej veci alebo vznikom povinnosti zrejme nepomernej k hodnote jeho podielu, môže navrhnúť, aby o veci rozhodol súd. To neplatí, ak rozhodne väčšina spoluvlastníkov o opatrení potrebnom pre zachovanie alebo zlepšenie spoločnej veci a ak sa zaviazal voči prehlasovanému spoluvlastníkovi, že od neho nebude požadovať, aby sa na nákladoch podieľal, alebo že mu nahradí všetku ujmu spôsobenú prijatým opatrením a poskytne dostatočnú zábezpeku.
- (2) Spoluvlastník prehlasovaný pri rozhodnutí o mimoriadnej správe spoločnej veci môže vždy navrhnúť, aby o veci rozhodol súd.

§ 92

Preklúzia

Právo spoluvlastníka navrhnúť, aby o veci rozhodol súd, zanikne, ak nebolo uplatnené do 30 dní od prijatia rozhodnutia o správe spoločnej veci. Ak však nebol spoluvlastník o rozhodnutí vyrozumiený, plyní lehota odo dňa, kedy sa o rozhodnutí dozvedel alebo musel dozvedieť.

§ 93

Súdna úprava pomerov

- (1) Ak navrhne niektorý zo spoluvlastníkov, aby o veci rozhodol súd, môže súd rozhodnutie spoluvlastníkov zrušiť alebo zmeniť; súčasne môže spoluvlastník žiadať, aby súd dočasne zakázal konať podľa napadnutého rozhodnutia.
- (2) Ak má byť na základe rozhodnutia o správe spoločnej veci uskutočnený právny úkon s tretou osobou, môže spoluvlastník žiadať, aby súd stanovil, že daný právny úkon nie je voči nemu účinný.
- (3) Súd rozhodujúci podľa ods. 1 a 2 vždy usporiada právne pomery spoluvlastníkov podľa spravodlivého uváženia.

§ 94

Nutný súhlas všetkých spoluvlastníkov

K rozhodnutiu, na základe ktorého má byť k spoločnej veci zriadené obmedzené vecné právo alebo toto právo zrušené, a k rozhodnutiu, na základe ktorého majú byť práva spoluvlastníkov obmedzené na dobu dlhšiu ako desať rokov, je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov.

§ 95

Právo na vyúčtovanie

- (1) Spoluvlastník má právo na vyúčtovanie o tom, ako bolo so spoločnou vecou nakladané.
- (2) Vyúčtovania sa spoluvlastník môže domáhať po uplynutí doby obvyklej povahy správy spoločnej veci, pri zániku spoluvlastníctva alebo pri zániku účasti v ňom alebo z iných dôležitých dôvodov.

Štvrtý oddiel

ODDELENIE ZO SPOLUVLASTNÍCTVA A ZRUŠENIE SPOLUVLASTNÍCTVA

§ 96

Dobrovoľná povaha spoluvlastníctva

- (1) Nikoho nemožno nútiť, aby zotrval v spoluvlastníctve.
- (2) Každý zo spoluvlastníkov môže kedykoľvek žiadať o svoje oddelenie zo spoluvlastníctva, alebo o zrušenie spoluvlastníctva. Nesmie tak ale žiadať v nevhodnú dobu alebo len k ujme niektorého zo spoluvlastníkov.

§ 97

Dohoda spoluvlastníkov

- (1) K oddeleniu zo spoluvlastníctva či k zrušeniu spoluvlastníctva sa vyžaduje dohoda všetkých spoluvlastníkov, ktorá musí obsahovať dohodu o spôsobe vyporiadania.
- (2) Pri oddelení zo spoluvlastníctva či pri zrušení spoluvlastníctva sa spoluvlastníci vyporiadajú rozdelením spoločnej veci, alebo preverením vlastníckeho práva k spoluvlastníckemu podielu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom s vyplatením ostatných; pri zrušení spoluvlastníctva sa môžu vyporiadať tiež predajom spoločnej veci s rozdelením výťažku.
- (3) Ak zákon pre prevod vlastníckeho práva k spoločnej veci vyžaduje písomnú formu, musí byť v tej istej forme uzatvorená aj dohoda podľa odseku 1.

§ 98

Rozhodnutie súdu

Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o oddelení zo spoluvlastníctva či o zrušení spoluvlastníctva, rozhodne o ňom na návrh niektorého zo spoluvlastníkov súd. Ak súd rozhodne o oddelení zo spoluvlastníctva či o zrušení spoluvlastníctva, rozhodne zároveň o spôsobe vyporiadania spoluvlastníkov.

§ 99

Rozdelenie spoločnej veci

(1) Ak to je možné, rozhodne súd o rozdelení spoločnej veci; rozdelením spoločnej veci je aj vymedzenie bytov a nebytových priestorov podľa § 280 ods. 1.

(2) Súd spoločnú vec nerozdelí, ak by sa tým podstatne znížila jej hodnota, alebo ak ide o vec, ktorá má ako celok slúžiť k určitému účelu.

(3) Rozdeleniu spoločnej veci nebráni nemožnosť rozdeliť vec na diely zodpovedajúce presne podielom spoluvlastníkov, ak sa vyrovná rozdiel v peniazoch.

§ 100

Zriadenie služobnosti alebo iného vecného práva

Pri rozdelení spoločnej veci môže súd zriadiť služobnosť alebo iné vecné právo, ak to vyžaduje riadne užívanie novo vzniknutej veci bývalým spoluvlastníkom.

§ 101

Spoločné listiny

Spoločné listiny nemožno deliť. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú inak, uložia sa spoločné listiny u najstaršieho spoluvlastníka, ak tomu inak nič nebráni. Ostatní spoluvlastníci obdržia na spoločné náklady úradne overené odpisy alebo kópie.

Ochrana tretích osôb pri rozdelení spoločnej veci

§ 102

Obmedzené vecné právo k spoločnej veci

Rozdelenie spoločnej veci nesmie byť na ujmu osobe, ktorá má k spoločnej veci obmedzené vecné právo.

§ 103

Rozdelenie panujúcej veci

Ak sa rozdelí panujúca vec, trvá vecné bremeno pre všetky diely naďalej, nesmie však byť rozšírené, ani sa stať obťažnejším. Pokiaľ vecné bremeno prospieva len niektorým dielom, zanikne vzhľadom k dielom ostatným.

§ 104

Rozdelenie zaťaženej veci

Ak sa rozdelí zaťažená vec a ak vecné bremeno postihuje len niektorý diel, zaniká na dieloch ostatných.

§ 105

Právo k plodom alebo úžitkom

(1) Ak právo zo služobnosti alebo iné obmedzené vecné právo poskytuje možnosť brať plody alebo úžitky, môže

- a) každá z oprávnených osôb, pokiaľ sa delí vec panujúca, alebo
 - b) každá z povinných osôb, pokiaľ sa delí vec zaťažená,
- navrhnuť, aby výkon práva upravil súd.

(2) Súd upraví výkon práva podľa spravodlivého uváženia s ohľadom na povahu a účel zaťaženia, ako aj s ohľadom na hospodárske zvláštnosti jednotlivých dielov tak, aby sa zaťaženie nezväčšilo.

§ 106

Prikázanie spoluvlastníckeho podielu

Ak nie je rozdelenie spoločnej veci dobre možné, prikáže súd spoluvlastnícky podiel spoluvlastníka, ktorého účasť v spoluvlastníctve má zaniknúť, jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu. Pri rozhodnutí, ktorému zo spoluvlastníkov podiel prikáže, vezme súd do úvahy najmä výšku spoluvlastníckych podielov jednotlivých spoluvlastníkov a ich schopnosť poskytnúť náhradu za prikázaný spoluvlastnícky podiel ostatným spoluvlastníkom.

§ 107

Predaj spoločnej veci

Ak vec nechce žiadny zo spoluvlastníkov, súd nariadi predaj veci a výťažok rozdelí medzi spoluvlastníkov podľa podielov.

§ 108

Vyporiadanie pohľadávok a dlhov

- (1) Pri zrušení spoluvlastníctva si spoluvlastníci vzájomne vyporiadajú pohľadávky a dlhy, ktoré súvisia so spoluvlastníctvom alebo so spoločnou vecou.
- (2) Každý zo spoluvlastníkov môže žiadať úhradu splatnej pohľadávky, ako aj pohľadávky, ktorej splatnosť nastane do jedného roka po účinnosti dohody o zrušení spoluvlastníctva alebo po začatí konania o zrušení spoluvlastníctva.
- (3) Ak sa predá spoločná vec, uhradia sa po strhnutí nákladov predaja všetky dlhy podľa odsekov 1 a 2 ešte predtým, ako sa medzi spoluvlastníkov rozdelí výťažok.

§ 109

Potvrdenie o vyporiadaní

Pokiaľ dohoda o zrušení spoluvlastníctva k hnutelnej veci nebola uzatvorená v písomnej forme, doručia si bývalí spoluvlastníci na žiadosť niektorého z nich potvrdenie, ako sa vysporiadali.

Odklad zrušenia spoluvlastníctva

§ 110

Odklad zrušenia spoluvlastníctva dohodou

- (1) Spoluvlastníci sa môžu dohodnúť, že do určitej doby, najviac však 10 rokov, sa nebudú domáhať zrušenia spoluvlastníctva (ďalej len „odklad zrušenia spoluvlastníctva“). Odklad zrušenia spoluvlastníctva možno dohodnúť aj opakovane.
- (2) Ak má dohoda o odklade zrušenia spoluvlastníctva zaväzovať aj právnych nástupcov spoluvlastníkov, ktorých právne nástupníctvo vznikne inak ako dedením alebo premenou právnickej osoby, musí to byť výslovne dohodnuté.
- (2) Dohoda o odklade zrušenia spoluvlastníctva vyžaduje písomnú formu. Ak sa táto dohoda týka nehnuteľnej veci, ktorá je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, vzniká odklad zrušenia spoluvlastníctva zápisom do katastra nehnuteľností.

§ 111

Odklad zrušenia spoluvlastníctva rozhodnutím súdu alebo v iných prípadoch

(1) Na návrh spoluvlastníka môže súd zrušenie spoluvlastníctva odložiť, ak tým má byť zabránené majetkovej strate alebo vážnemu ohrozeniu oprávneného záujmu niektorého spoluvlastníka, a predĺžiť tak trvanie spoluvlastníctva, najdlhšie však o dva roky.

(2) Ak prebieha konanie o zrušenie spoluvlastníctva na návrh niektorého spoluvlastníka, môžu ostatní spoluvlastníci navrhnúť odklad zrušenia spoluvlastníctva len ako námietku v tomto konaní.

(3) Ak má spoluvlastníctvo vzniknúť dedením, môže byť zrušenie spoluvlastníctva odložené tiež závetom alebo dedičskou zmluvou.

§ 112

Zmena odkladu zrušenia spoluvlastníctva

Odklad zrušenia spoluvlastníctva možno zmeniť dohodou spoluvlastníkov alebo rozhodnutím súdu vydaným na návrh spoluvlastníka, ktorý preukáže, že sa okolnosti, pre ktoré došlo k odkladu zrušenia spoluvlastníctva, zmenili do tej miery, že od neho nemožno rozumne požadovať, aby v spoluvlastníctve zotrval.

§ 113

Odklad oddelenia zo spoluvlastníctva

Pre oddelenie zo spoluvlastníctva platia ustanovenia o odklade zrušenia spoluvlastníctva obdobne.

Piaty oddiel

PRIDRUŽENÉ SPOLUVLASTNÍCTVO

§ 114

Vec v pridruženom spoluvlastníctve

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

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

§ 115

Využitie veci v pridruženom spoluvlastníctve

(1) Účel, ktorému slúži vec v pridruženom spoluvlastníctve, nesmie byť zmenený proti vôli niektorého zo spoluvlastníkov.

(2) Vec v pridruženom spoluvlastníctve nemožno proti vôli niektorého zo spoluvlastníkov zaťažiť spôsobom, ktorý bráni jej využitiu na spoločný účel.

§ 116

Právne postavenie spoluvlastníka veci v pridruženom spoluvlastníctve

(1) Žiadnemu zo spoluvlastníkov nemožno brániť v účasti na využití veci v pridruženom spoluvlastníctve spôsobom, ktorý zodpovedá spoločnému účelu a nebráni jej využívaniu ostatnými spoluvlastníkmi.

(2) Ak sa spoluvlastník vzdá práva účasti na využití veci v pridruženom spoluvlastníctve, má to účinky len pre neho a jeho všeobecného právneho nástupcu.

§ 117

Veľkosť podielu na veci v pridruženom spoluvlastníctve

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

§ 118

Prevod podielu na veci v pridruženom spoluvlastníctve

(1) Podiel na veci v pridruženom spoluvlastníctve možno previesť len za súčasného prevodu vlastníckeho práva k veci, ku ktorej využitiu vec v pridruženom spoluvlastníctve slúži. Ak sa prevádza vlastnícke právo k takejto veci, prevod sa vzťahuje aj na podiel na veci v pridruženom spoluvlastníctve.

(2) To platí aj pre zaťaženie predkupným právom ako aj pre zriadenie záložného práva alebo iného zabezpečovacieho práva.

§ 119

Zmena pomerov pri pridruženom spoluvlastníctve

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

§ 120

Zánik pridruženého spoluvlastníctva

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

Štvrtá hlava

OBMEDZENÉ VECNÉ PRÁVA

Prvý diel

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 121

Nadobúdanie a zánik obmedzených vecných práv

Na nadobúdanie a zánik obmedzených vecných práv sa použijú primerane ustanovenia o nadobúdaní a zániku vlastníckeho práva, vrátane nadobudnutia vlastníckeho práva od neoprávneného, ak zákon neustanovuje inak.

§ 122

Zmena obsahu obmedzených vecných práv

(1) K zmene obsahu obmedzeného vecného práva sa vyžaduje dohoda medzi oprávneným a vlastníkom veci; ak je takéto právo zapísané v katastri nehnuteľností, vyžaduje sa tiež zápis zmeny do katastra nehnuteľností.

(2) Ak má byť zmenou obsahu obmedzeného vecného práva dotknuté právo tretej osoby, vyžaduje sa k zmene jej súhlas; súhlas môže byť udelený ktorejkoľvek zo strán.

§ 123

Viac obmedzených vecných práv zaťažujúcich tú istú vec

Ak je vec zaťažená obmedzeným vecným právom, nebráni to v možnosti zriadenia a vzniku ďalšieho obmedzeného vecného práva k tej istej veci.

§ 124

Poradie viacerých obmedzených vecných práv k tej istej veci

Ak je vec zaťažená viacerými obmedzenými vecnými právami, právo vzniknuté skôr má prednosť pred právom vzniknutým neskôr.

§ 125

Poradie medzi obmedzeným vecným právom zapísaným v katastri nehnuteľností a právom nezapísaným v katastri nehnuteľností

Obmedzené vecné právo zapísané v katastri nehnuteľností má prednosť pred obmedzeným vecným právom, ktoré nie je v katastri nehnuteľností zapísané. Pokiaľ však obmedzené vecné právo vzniká zo zákona a do katastra nehnuteľností sa nezapisuje, má poradie podľa okamihu svojho vzniku.

§ 126

Poradie obmedzených vecných práv zapísaných v katastri nehnuteľností

Poradie obmedzených vecných práv zapísaných v katastri nehnuteľností sa riadi okamihom podania návrhu na zápis práva. Práva zapísané na základe návrhov podaných v tom istom okamihu majú rovnaké poradie.

§ 127

Zmena poradia obmedzených vecných práv

(1) K zmene poradia obmedzených vecných práv sa vyžaduje dohoda medzi tým, ktorého právo má získať neskôršie poradie a tým, ktorého právo má získať skoršie poradie; ak sú takéto práva zapísané v katastri nehnuteľností, vyžaduje sa tiež zápis zmeny do katastra nehnuteľností.

(2) Ak má byť zmenou poradia obmedzených vecných práv dotknuté právo tretej osoby, vyžaduje sa k zmene jej súhlas; súhlas môže byť udelený ktorejkoľvek zo strán.

§ 128

Osobitné ustanovenia o poradí obmedzených vecných práv

Ustanoveniami § 124 až 127 nie sú dotknuté osobitné ustanovenia o poradí obmedzených vecných práv.

§ 129

Ochrana obmedzených vecných práv

Na ochranu obmedzených vecných práv sa použijú primerane ustanovenia o ochrane vlastníckeho práva.

Druhý diel

VECNÉ BREMENÁ

§ 130

Rozdelenie vecných bremien

Vecné bremená sú služobnosti a reálne bremená.

Prvý oddiel

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA O SLUŽOBNOSTIACH

§ 131

Obsah služobnosti

Služobnosť obmedzuje vlastníka nehnuteľnej veci v prospech iného tak, že je povinný niečo trpieť alebo niečoho sa zdržať.

§ 132 **Druhy služobností**

Služobnosti sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnej veci (pozemková služobnosť) alebo patria určitej osobe (osobné služobnosti).

§ 133 **Vlastníková služobnosť**

Vlastník môže zaťažiť svoju nehnuteľnú vec služobnosťou v prospech inej svojej nehnuteľnej veci.

§ 134 **Rozsah služobnosti**

- (1) Služobnosť zahŕňa všetko, čo je na jej výkon potrebné.
- (2) Ak nebol obsah alebo rozsah služobnosti presne vymedzený, posúdi sa podľa účelu, na ktorý bola služobnosť zriadená, podľa potreby panujúcej veci a podľa zvyklostí; pokiaľ nie sú ani tie, platí, že jej obsah alebo rozsah sa vykladá zužujúco.

§ 135 **Náklady spojené s užívaním zaťaženej veci**

Oprávnená osoba je povinná znášať náklady spojené s užívaním, zachovaním a bežnými opravami zaťaženej veci. Pokiaľ však vec užíva aj jej vlastník, je povinný na tieto náklady pomerne prispievať alebo sa užívania zdržať.

Druhý oddiel **NADOBUDNUTIE SLUŽOBNOSTI**

§ 136 **Nadobudnutie služobnosti**

- (1) Služobnosť sa nadobúda zápisom do katastra nehnuteľností, účinnosťou právneho úkonu, dedením alebo vydržaním.
- (2) Zo zákona alebo rozhodnutím súdu alebo iného orgánu verejnej moci sa služobnosť nadobúda v prípadoch ustanovených právnymi predpismi.

§ 137 **Nadobudnutie služobnosti na základe právneho úkonu**

- (1) Ak sa zriaďuje právnym úkonom služobnosť k nehnuteľnej veci, ktorá je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, nadobúda sa zápisom do katastra nehnuteľností.
- (2) Ak sa zriaďuje právnym úkonom služobnosť k nehnuteľnej veci, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, nadobúda sa účinnosťou zmluvy.

Tretí oddiel **OSOBITNÉ USTANOVENIA O NIEKTORÝCH SLUŽOBNOSTIACH**

Právo užívania

§ 138

Rozsah práva užívania

Osoba oprávnená užívať nehnuteľnú vec môže túto vec užívať pre vlastnú potrebu a potrebu členov svojej domácnosti, nesmie však meniť jej podstatu ani účel, na ktorý je vec určená.

§ 139

Plody a úžitky zaťaženej veci

- (1) V medziach vlastnej potreby má osoba oprávnená užívať vec právo i na plody a úžitky užívanej veci.
(2) Vlastníkovi zaťaženej veci patria všetky plody a úžitky, ktoré presahujú vlastnú potrebu oprávnenej osoby, a ktoré môže brať bez toho, že by tým ukracoval oprávnenú osobu pri výkone jej práva.

Právo požívania

§ 140

Rozsah práva požívania

Ak patrí oprávnenej osobe právo vec požívať, má požívateľ popri práve užívať túto vec aj právo na jej plody.

§ 141

Právo na skrytú vec

Na skrytú vec nájdenú v nehnuteľnej veci nemá požívateľ právo.

§ 142

Vlastníctvo plodov

Vlastníkovi zaťaženej veci patria všetky plody, ktoré ku dňu skončenia požívania neboli oddelené od plodonosnej veci.

Právo užívať nehnuteľnú vec určenú na bývanie

§ 143

Rozsah práva užívať nehnuteľnú vec určenú na bývanie

- (1) Ak je obsahom služobnosti právo užívať byt, jeho časť alebo inú nehnuteľnosť určenú na bývanie, predpokladá sa, že ide o právo užívať byt alebo jeho časť pre vlastnú potrebu zabezpečenia bývania oprávneného zo služobnosti a členov jeho domácnosti, ak nebolo dohodnuté inak.
(2) Zriadením služobnosti podľa odseku 1 nie je dotknuté právo vlastníka nehnuteľnosti voľne nakladať so všetkými časťami nehnuteľnosti, na ktoré sa právo užívania podľa odseku 1 nevzťahuje.

§ 144

Plnenia spojené s užívaním nehnuteľnej veci určenej na bývanie

- (1) Pri výkone práva užívať nehnuteľnú vec určenú na bývanie je oprávnená osoba povinná znášať všetky náklady, ktoré sú s výkonom jej práva zvyčajne spojené.

(2) Pri výkone práva užívať nehnuteľnú vec určenú na bývanie je oprávnená osoba oprávnená si na dobu výkonu služobnosti na vlastné náklady zabezpečiť všetky plnenia, ktoré sú pri užívaní nehnuteľnosti na bývanie obvyklé aj bez výslovného súhlasu vlastníka nehnuteľnosti.

§ 145

Právo cesty

Pokiaľ nie je určené inak, právo cesty zahŕňa právo prechodu pešo a právo prejazdu nemotorových vozidiel a motorových vozidiel do 3,5 tony vhodným a bezpečným spôsobom pri zachovaní riadneho stavu pozemku, cez ktorý sa prechod alebo prejazd uskutočňuje.

Nevyhnutná cesta

§ 146

Podmienky zriadenia nevyhnutnej cesty

V prospech vlastníka nehnuteľnej veci, na ktorej nemožno riadne hospodáriť alebo ju inak riadne užívať preto, že nie je dostatočne spojená s verejnou cestou, môže súd za primeranú náhradu zriadiť ako služobnosť nevyhnutnú cestu v rozsahu, ktorý zodpovedá potrebe vlastníka nehnuteľnej veci riadne ju užívať s nákladmi čo najmenšími. Súd pritom dbá, aby bol zriadením alebo užívaním nevyhnutnej cesty pozemok zaťažený čo najmenej.

§ 147

Nemožnosť zriadenia nevyhnutnej cesty

- (1) Súd nezriadi nevyhnutnú cestu, ak
 - a) škoda na zaťaženom pozemku zrejme prevýši výhodu nevyhnutnej cesty,
 - b) si spôsobil nedostatok prístupu z hrubej nedbanlivosti či úmyselne ten, kto o nevyhnutnú cestu žiada, alebo
 - c) sa žiada nevyhnutná cesta len za účelom pohodlnejšieho spojenia nehnuteľnej veci s verejnou cestou.
- (2) Nevyhnutnú cestu nemožno zriadiť tam, kde k dosiahnutiu požadovaného účelu postačí postup podľa § 24.
- (3) Nevyhnutnú cestu nemožno zriadiť cez priestor uzatvorený za tým účelom, aby doňho cudzie osoby nemali prístup, ani cez pozemok, pri ktorom bráni zriadeniu nevyhnutnej cesty verejný záujem.

§ 148

Určenie pozemku zaťaženého nevyhnutnou cestou

- (1) Domáhať sa zriadenia nevyhnutnej cesty možno voči pozemku, cez ktorý je prechod na verejnú cestu najefektívnejší pri zohľadnení stavu a polohy oprávnenej nehnuteľnej veci, prospechu pre oprávnenú nehnuteľnú vec a obmedzenia spôsobeného zriadením nevyhnutnej cesty na zaťaženom pozemku.
- (2) Nevyhnutnú cestu možno zriadiť len v prospech jedného prístupu cez susedné pozemky, aj keď nehnuteľnú vec obklopuje niekoľko susedných pozemkov.
- (3) Ak stratila nehnuteľná vec spojenie s verejnou cestou faktickým rozdelením, rozdelením na základe závetu alebo zmluvy, právo na zriadenie nevyhnutnej cesty môže byť uplatnené len voči vlastníkovi pozemku, ktorý vznikol rozdelením pôvodného pozemku s prístupom k verejnej komunikácii, jeho dedičovi alebo právnomu nástupcovi, aj keď nejde o najefektívnejší prechod; v tomto prípade zriadi súd nevyhnutnú cestu bezodplatne.

§ 149

Vybudovanie prístupu k verejnej ceste

Ak súd povolil zriadiť na dotknutom pozemku nevyhnutú cestu ako umelú, zriadi a udržiava ju ten, v koho prospech bola povolená. Pritom je povinný dbať na to, aby jej vybudovaním a udržiavaním spôsobil zaťaženému pozemku čo najmenšiu škodu.

§ 150

Zrušenie nevyhnutnej cesty súdom a vzájomné vyporiadanie

Ak pominú dôvody, pre ktoré bola nevyhnutná cesta zriadená, súd na návrh vlastníka dotknutého pozemku nevyhnutnú cestu zruší. Zánikom tohto práva nevzniká právo na vrátenie náhrady za právo nevyhnutnej cesty; zaniká však povinnosť platiť v budúcnosti splatné náhrady.

Služobnosť inžinierskej siete

§ 151

Rozsah služobnosti inžinierskej siete

- (1) Služobnosť inžinierskej siete oprávňuje oprávnenú osobu zriadiť alebo viesť na svoje náklady na pozemku alebo cez pozemok vhodným a bezpečným spôsobom vodovodné, kanalizačné, energetické alebo iné siete (inžinierske siete) vrátane práva prevádzkovať a udržiavať ich.
- (2) 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.

§ 152

Výkon služobnosti inžinierskej siete

- (1) Ak je to výslovne dohodnuté, môže služobnosť podľa § 151 zahŕňať aj právo zriadiť, mať a udržiavať na pozemku obslužné zariadenie, ako aj právo vykonávať na inžinierskych sieťach opravy za účelom ich modernizácie alebo zlepšenia výkonnosti.
- (2) Spolu s právom zriadenia alebo vedenia inžinierskych sietí patrí oprávnenej osobe právo vstupu, prechodu a prejazdu cez pozemok za účelom ich zriadenia, prevádzky, údržby, opravy alebo modernizácie v rozsahu určenom v § 145. Ak je služobnosť zriadená odplatne, odplata za výkon tohto práva je zahrnutá v odplate za zriadenie práva zriadenia alebo vedenia inžinierskych sietí.
- (3) Oprávnená osoba sprístupní vlastníkovi pozemku na jeho požiadanie dokumentáciu týkajúcu sa inžinierskych sietí v rozsahu nevyhnutnom na ochranu jeho záujmov.

§ 153

Zriadenie služobnosti inžinierskej siete súdom

- (1) Vlastník pozemku môže žiadať, aby mu súd za primeranú náhradu zriadil služobnosť inžinierskej siete, ak to vyžaduje nutná potreba panujúceho pozemku; súd prihliadne najmä k tomu, či je možné panujúci pozemok dobre využívať aj bez zriadenia služobnosti.
- (2) Na zriadenie služobnosti inžinierskej siete súdom sa primerane použijú ustanovenia o zriadení nevyhnutnej cesty súdom.

Štvrtý oddiel

ZÁNİK SLUŽOBNOSTI

§ 154

Zánik služobnosti zrušenej právnym úkonom

- (1) Ak sa zrušuje právnym úkonom služobnosť zaťažujúca vec, ktorá je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, služobnosť zanikne výmazom z katastra nehnuteľností.
- (2) Ak sa zrušuje právnym úkonom služobnosť zaťažujúca vec, ktorá nie je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, služobnosť zanikne účinnosťou zmluvy.

§ 155

Zánik služobnosti smrťou alebo zánikom oprávneného

Osobná služobnosť zaniká najneskôr smrťou alebo zánikom oprávneného zo služobnosti.

§ 156

Zánik služobnosti uplynutím doby

Služobnosť zanikne, ak uplynula doba, na ktorú bola zriadená.

§ 157

Zánik služobnosti pri splynutí

- (1) Ak sa vlastníkom zaťaženej a panujúcej veci stane tá istá osoba, služobnosť zanikne výmazom z katastra nehnuteľností.
- (2) Ak sa oprávnená osoba stane vlastníkom zaťaženej veci, služobnosť zanikne výmazom z katastra nehnuteľností.

§ 158

Zánik služobnosti z dôvodu trvalých zmien

Služobnosť zanikne, ak nastali také trvalé zmeny, že zaťažená vec už nemôže slúžiť potrebám oprávnenej osoby alebo prospešnejšiemu využívaniu jej nehnuteľnosti.

§ 159

Zrušenie služobnosti súdom

Ak trvalou zmenou pomerov vznikne hrubý nepomer medzi povinnosťou vlastníka zaťaženej nehnuteľnej veci a výhodou oprávneného, môže súd rozhodnúť, že sa služobnosť obmedzuje alebo zrušuje za primeranú náhradu.

Piaty oddiel

REÁLNE BREMENÁ

§ 160

Základné ustanovenie

- (1) Nehnuteľná vec zapísaná do katastra nehnuteľností môže byť zaťažená reálnym bremenom tak, že každý vlastník veci je zaviazaný voči vlastníkovi inej nehnuteľnej veci alebo voči inej oprávnenej osobe k opakovanému plneniu tak, že je povinný niečo dávať alebo niečo konať.
- (2) Pre to isté reálne bremeno možno zaťažiť aj niekoľko vecí alebo len spoluvlastnícky podiel k veci.
- (3) Vlastník môže zaťažiť svoju nehnuteľnú vec zapísanú do katastra nehnuteľností reálnym bremenom v prospech inej svojej nehnuteľnej veci.

§ 161

Nadobudnutie reálneho bremena na základe právneho úkonu

Ak sa zriaďuje reálne bremeno právny úkon, vzniká zápisom do katastra nehnuteľností.

§ 162

Právne postavenie povinnej osoby

(1) Vlastník zaťaženej veci zodpovedá ako dlžník za jednotlivé plnenia, ktoré sa stali splatnými v dobe trvania jeho vlastníckeho práva.

(2) Súčasný vlastník zodpovedá za plnenia, ktoré sa stali splatnými v dobe, kedy nebol vlastníkom zaťaženej veci, len vecou zaťaženou reálnym bremenom. Na práva a povinnosti tohto vlastníka sa použijú primerane ustanovenia o záložnom práve. Ak dôjde k speňaženiu zaťaženej veci spôsobom obdobným speňaženiu zálohu, uspokojí sa z výťažku speňaženia veci všetky doposiaľ splatné plnenia. Pre budúce plnenia však reálne bremeno na zaťaženej veci trvá naďalej.

§ 163

Rozsah zaťaženia

Hodnota ročného plnenia z reálneho bremena môže tvoriť najviac desať percent z hodnoty zaťaženej veci.

§ 164

Časovo neobmedzené reálne bremeno

(1) Časovo neobmedzené reálne bremeno môže byť zriadené len ako vykúpiteľné a podmienky výkupu musia byť určené už pri jeho zriadení.

(2) Právo výkupu je vykonané písomným oznámením vlastníka zaťaženej veci voči osobe oprávnenej z reálneho bremena.

(3) Reálne bremeno zaniká úhradou príslušnej peňažnej čiastky osobe oprávnenej z reálneho bremena alebo splnením iných dohodnutých podmienok.

§ 165

Náhradné plnenie

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

§ 166

Zánik reálnych bremien

O zániku reálnych bremien platia primerane ustanovenia o zániku služobností.

Druhý diel

ZÁLOŽNÉ PRÁVO

Prvý oddiel

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 167

Účel záložného práva

Záložné právo slúži na zabezpečenie pohľadávky a jej príslušenstva tým, že záložného veriteľa oprávňuje uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia pohľadávky z predmetu záložného práva (ďalej len „záloh“), ak pohľadávka nie je riadne a včas splnená.

§ 168

Pohl'ádavka zabezpečená záložným právom

- (1) Záložným právom možno zabezpečiť peňažnú pohl'ádavku, ako aj nepeňažnú pohl'ádavku, ktorej hodnota je určitá alebo kedykoľvek počas trvania záložného práva určitelná.
- (2) Záložným právom možno zabezpečiť aj pohl'ádavku, ktorá vznikne v budúcnosti alebo ktorej vznik závisí od splnenia podmienky. V takom prípade vzniku záložného práva nebráni skutočnosť, že v čase, kedy záložné právo vzniká, zabezpečená pohl'ádavka ešte neexistuje.

§ 169

Zabezpečenie pohl'ádavky záložným právom k viacerým zálohom

Pohl'ádavku možno zabezpečiť aj záložným právom zriadeným na niekoľko samostatných zálohov.

§ 170

Prechod záložného práva

- (1) Záložné právo prechádza pri prevode alebo prechode pohl'ádavky zabezpečenej záložným právom na nadobúdateľa pohl'ádavky.
- (2) Záložné právo prechádza na nadobúdateľa pohl'ádavky aj vtedy, ak ide o inú zmenu v osobe oprávnenej zo zabezpečenej pohl'ádavky.

Druhý oddiel

ZÁLOH

§ 171

Záloh

- (1) Záloh môže byť vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor, ktoré sú prevoditeľné, ak zákon neustanovuje inak.
- (2) Záloh môže byť aj súbor vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podnik alebo časť podniku, alebo iná hromadná vec.

§ 172

Súčasť a príslušenstvo zálohu

- (1) Záložné právo sa vzťahuje na záloh, jeho súčasti, plody a úžitky a príslušenstvo, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje alebo zákon neustanovuje inak.
- (2) Na plody a úžitky sa záložné právo vzťahuje až do ich oddelenia od zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak.

§ 173

Spôsobilosť záložcu zat'ažiť záloh záložným právom

Záložné právo možno zriadiť na vec, byt a na nebytový priestor vo vlastníctve záložcu, alebo na právo a na inú majetkovú hodnotu, ktoré patria záložcovi.

§ 174

Záložné právo k zálohu, ktorý záložca nadobudne v budúcnosti

Záložné právo možno zriadiť aj na vec, právo, inú majetkovú hodnotu, byt alebo nebytový priestor, ktorý záložca nadobudne v budúcnosti, a to aj vtedy, ak vec, právo, iná majetková hodnota, byt a nebytový priestor vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky.

§ 175

Pluralita záložných práv zat'ážujúcich záloh

- (1) Ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, na ich uspokojenie je rozhodujúce poradie ich registrácie v registri záložných práv počítané odo dňa ich najskoršej registrácie alebo odo dňa ich registrácie v osobitnom registri.
- (2) Ak vznikne na hnuťel'nej veci viac záložných práv a niektoré z nich vznikne odovzdaním veci, na uspokojenie záložných práv majú prednosť záložné práva registrované v registri záložných práv podľa poradia ich registrácie.

§ 176

Dohoda o výkone viacerých záložných práv zat'ážujúcich záloh

- (1) Ak vznikne na zálohu viac záložných práv, môžu sa záložní veritelia dohodnúť o poradí ich záložných práv rozhodujúcim na ich uspokojenie.
- (2) Dohoda podľa odseku 1 nadobúda účinnosť registráciou dohodnutého poradia v registri záložných práv alebo registráciou v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje registrácia v osobitnom registri, na základe žiadosti všetkých na dohode zúčastnených záložných veriteľov.
- (3) Dohoda, na ktorej základe by sa mohla záložnému veriteľovi, ktorý nie je jej účastníkom, zhoršiť vymožiteľnosť pohľadávky pri výkone záložného práva, je voči tejto osobe neúčinná.

Tretí oddiel

VZNIK ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

§ 177

Zriadenie záložného práva

- (1) Záložné právo sa zriaďuje písomnou zmluvou, schválenou dohodou dedičov o vyporiadaní dedičstva, rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, alebo zákonom.
- (2) Zmluva o zriadení záložného práva na hnuťel'nú vec sa nemusí uzatvoriť v písomnej forme, ak záložné právo vzniká odovzdaním veci podľa tohto zákona.

§ 178

Náležitosti záložnej zmluvy

- (1) V zmluve o zriadení záložného práva sa určí pohľadávka, ktorá sa záložným právom zabezpečuje, a záloh.
- (2) V zmluve o zriadení záložného práva sa určí najvyššia hodnota istiny, do ktorej sa pohľadávka zabezpečuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje hodnotu zabezpečenej pohľadávky.

(3) Záloh môže byť v zmluve o zriadení záložného práva určený jednotlivo, čo sa týka množstva a druhu alebo iným spôsobom tak, aby kedykoľvek počas trvania záložného práva bolo možné záloh určiť.

§ 179

Zmluvný zákaz zriadenia záložného práva

Akákoľvek dohoda zakazujúca zriadiť záložné právo je voči tretím osobám neúčinná.

§ 180

Registrácia záložného práva

(1) Na vznik záložného práva sa vyžaduje jeho registrácia v Notárskom centrálnom registri záložných práv (ďalej len „register záložných práv“) zriadenom podľa osobitného zákona, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

(2) Záložné právo, ktoré vzniká registráciou v osobitnom registri podľa § 181 (ďalej len „registrácia v osobitnom registri“) nepodlieha registrácii v registri záložných práv podľa tohto zákona. Registrácia v registri záložných práv sa nevyžaduje ani v prípade zriadenia záložného práva podľa § 182.

§ 181

Registrácia záložného práva v osobitnom registri

(1) Záložné právo k nehnuteľným veciam, bytom a nebytovým priestorom vzniká zápisom do katastra nehnuteľností, ak tento alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

(2) Záložné právo k niektorým veciam, právam alebo k iným majetkovým hodnotám ustanoveným osobitným zákonom vzniká jeho registráciou v osobitnom registri, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

§ 182

Vznik záložného práva k hnuťnej veci

(1) Záložné právo k hnuťnej veci vzniká jej odovzdaním záložnému veriteľovi alebo tretej osobe do úschovy, ak sa na tom záložca a záložný veriteľ dohodli.

(2) Záložné právo podľa odseku 1 môže byť kedykoľvek počas trvania záložného práva registrované v registri záložných práv. Ak sa zmluva o zriadení záložného práva neuzatvorila v písomnej forme, vyžaduje sa písomné vyhotovenie potvrdenia o obsahu zmluvy podpísané záložcom a záložným veriteľom pred registráciou záložného práva.

§ 183

Vznik záložného práva k hromadnej veci

(1) Na vznik záložného práva k súboru vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, podniku alebo časti podniku ako celku sa vyžaduje registrácia v registri záložných práv.

(2) Na vznik záložného práva k jednotlivým súčastiam zálohu, pre ktoré to tento zákon alebo osobitný zákon ustanovuje, sa vyžaduje aj registrácia v osobitnom registri.

§ 184

Vznik záložného práva k zálohu, ktorý vznikne v budúcnosti alebo ktorého vznik závisí od splnenia podmienky

Záložné právo k veci, bytu, nebytovému priestoru, k právu a k inej majetkovej hodnote, ktoré záložca nadobudne v budúcnosti, ktoré vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, vznikne nadobudnutím vlastníckeho práva k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo nadobudnutím iného práva, alebo inej majetkovej hodnoty záložcom; to neplatí, ak záložné právo, na ktorého vznik sa vyžaduje jeho registrácia v registri záložných práv, nebolo registrované pred nadobudnutím vlastníckeho práva k veci, iného práva alebo inej majetkovej hodnoty záložcom.

§ 185

Vznik záložného práva k budúcemu zálohu evidovanému v osobitnom registri

Záložné právo k veci, bytu, nebytovému priestoru, právu a k inej majetkovej hodnote, ktoré záložca nadobudne v budúcnosti, ktoré vzniknú v budúcnosti alebo ktorých vznik závisí od splnenia podmienky, na ktorého vznik sa vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona jeho registrácia v osobitnom registri, zapíše sa vznik záložného práva do tohto registra ku dňu nadobudnutia vlastníckeho práva k veci, bytu alebo nebytovému priestoru, alebo nadobudnutia iného práva, alebo inej majetkovej hodnoty záložcom.

§ 186

Návrh registráciu záložného práva a vykonanie registrácie záložného práva

- (1) Návrh registráciu záložného práva v registri záložných práv alebo žiadosť o registráciu v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona registrácia v osobitnom registri, podáva v prípade vzniku záložného práva na základe písomnej zmluvy záložca, v ostatných prípadoch záložný veriteľ, ak osobitný zákon neustanovuje inak.
- (2) Ak záložné právo vzniká rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, registrácia sa vykoná na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý záložné právo zriadil.

§ 187

Zmena registrovaných údajov

- (1) Ak nastanú zmeny údajov týkajúce sa záložného práva, je osoba, ktorej to ukladá zákon, inak osoba, ktorej sa zmena údajov týka, povinná požiadať o zmenu registrácie v registri záložných práv alebo v osobitnom registri. Ak nemožno určiť osobu, ktorej sa zmena údajov týka, má túto povinnosť záložca, ak zákon neustanovuje inak.
- (2) Povinnosť podľa odseku 1 splní povinná osoba bez zbytočného odkladu odo dňa, keď nastala skutočnosť, z ktorej vyplýva zmena údajov o záložnom práve. Ak návrh na registráciu zmeny údajov sú povinné podať viaceré osoby, považuje sa táto povinnosť za splnenú, ak ju splní jedna z nich, ak zákon neustanovuje, že návrh na registráciu zmeny údajov sú tieto osoby povinné podať spoločne.
- (3) Osoba, ktorá poruší povinnosti podľa odsekov 1 a 2, zodpovedá za škodu, ktorú tým spôsobí.

§ 188

Prevod a prechod zálohu

- (1) Pri prevode alebo prechode zálohu pôsobí záložné právo voči nadobúdateľovi zálohu, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom alebo ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

(2) Na nadobúdateľa zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, prechádzajú účinnosťou prevodu alebo prechodu všetky práva a povinnosti záložcu zo zmluvy o zriadení záložného práva. Nadobúdateľ zálohu, voči ktorému pôsobí záložné právo, je povinný strpieť výkon záložného práva a vzťahujú sa na neho práva a povinnosti záložcu.

§ 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, na účel záložného práva platí, že k spojeniu nedošlo; to neplatí, ak spojené zálohy zabezpečujú tú istú pohľadávku.

§ 190

Prevod zálohu bez záložného práva

(1) Záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu, ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania.

(2) Záložné právo nepôsobí voči nadobúdateľovi zálohu ani vtedy, ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom. Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv, predpokladá sa, že nadobúdateľ zálohu nie je dobromyseľný, ak nepreukáže opak.

(3) Ustanovenie odseku 2 sa nevzťahuje na záložné právo, ktoré vzniká registráciou v osobitnom registri, ak sa na jeho vznik vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona registrácia v osobitnom registri.

§ 191

Registrácia zmeny v osobe záložcu

Záložca a nadobúdateľ zálohu sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu do registra záložných práv alebo do osobitného registra, ak na vznik záložného práva sa vyžaduje podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona registrácia v osobitnom registri; za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti zodpovedajú spoločne a nerozdIELNE.

§ 192

Výkon rozhodnutia k zálohu

Konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie na záloh možno viesť iba vtedy, ak oprávneným je záložný veriteľ alebo ak záložný veriteľ s výkonom rozhodnutia alebo s exekúciou súhlasí.

Štvrtý oddiel

PRÁVA A POVINNOSTI ZO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

§ 193

Užívanie zálohu

Záložca môže záloh užívať zvyčajným spôsobom; je však povinný zdržať sa všetkého, čím sa okrem bežného opotrebovania hodnota zálohu znižuje, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak.

§ 194

Ochrana zálohu odovzdaného záložnému veriteľovi

- (1) Ak je zálohom hnutelná vec a záloh bol odovzdaný záložnému veriteľovi, záložný veriteľ je povinný zverený záloh chrániť pred poškodením, stratou, znehodnotením a zničením.
- (2) Záložný veriteľ je oprávnený zverený záloh užívať len so súhlasom záložcu alebo ak jeho neužívaním môže dôjsť k poškodeniu alebo znehodnoteniu zálohu, ak osobitný zákon neustanovuje inak.
- (3) Ak záložnému veriteľovi vzniknú v dôsledku plnenia povinností podľa odseku 1 náklady, má voči záložcovi právo na úhradu nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov.

Piaty oddiel

VÝKON ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

§ 195

Výkon záložného práva

- (1) Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže záložný veriteľ začať výkon záložného práva.
- (2) V rámci výkonu záložného práva sa záložný veriteľ môže uspokojiť spôsobom určeným v zmluve alebo predajom zálohu na dražbe podľa osobitného zákona, alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

§ 196

Výkon záložného práva k premlčanej pohľadávke

Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená, môže sa záložný veriteľ uspokojiť alebo domáhať sa uspokojenia zo zálohu aj vtedy, keď zabezpečená pohľadávka je premlčaná.

§ 197

Výkon záložného práva k podniku

Ak je zálohom podnik alebo jeho časť, záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa alebo domáhať sa uspokojenia z podniku alebo z jeho časti ako celku, iba ak záložné právo vzniklo ku všetkým súčastiam podniku alebo k jeho časti.

§ 198

Dohody o výkone záložného práva

Akákoľvek dohoda uzatvorená pred splatnosťou pohľadávky zabezpečenej záložným právom, na ktorej základe sa záložný veriteľ môže uspokojiť tým, že nadobudne vlastnícke právo k veci, bytu alebo

nebytovému priestoru, alebo iné právo a inú majetkovú hodnotu, na ktoré je zriadené záložné právo, je neplatná, ak zákon neustanovuje inak.

§ 199

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

(1) Začatie výkonu záložného práva je záložný veriteľ povinný písomne oznámiť záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, a pri záložných právach registrovaných v registri záložných práv aj zaregistrovať začatie výkonu záložného práva v tomto registri, ak tento zákon alebo osobitný zákon neustanovuje inak.

(2) V písomnom oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

(3) Ak je záložné právo zapísané v katastri nehnuteľností, záložný veriteľ je povinný jedno vyhotovenie oznámenia o začatí výkonu záložného práva zaslať príslušnému okresnému úradu, ktorý začatie výkonu záložného práva vyznačí v katastri nehnuteľností.

§ 200

Prevod zálohu po oznámení o začatí výkonu záložného práva

(1) Po oznámení o začatí výkonu záložného práva nesmie záložca bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť.

(2) Porušenie zákazu nemá účinky voči osobám, ktoré nadobudli záloh od záložcu v bežnom obchodnom styku v rámci predmetu podnikania záložcu okrem prípadu, keď nadobúdateľ vedel alebo vzhľadom na všetky okolnosti mohol vedieť, že sa začal výkon záložného práva.

§ 201

Výkon záložného práva predajom veci

(1) Predať záloh spôsobom určeným v zmluve o zriadení záložného práva alebo na dražbe môže záložný veriteľ najskôr po uplynutí 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi, ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

(2) Ak je záložné právo registrované v registri záložných práv a deň registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv je neskorší, ako deň oznámenia o začatí výkonu záložného práva záložcovi a dlžníkovi a ak osoba dlžníka nie je totožná s osobou záložcu, 30-dňová lehota začína plynúť odo dňa registrácie začatia výkonu záložného práva v registri záložných práv.

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

§ 202

Zmena spôsobu výkonu záložného práva

(1) Záložný veriteľ, ktorý začal výkon záložného práva s cieľom uspokojiť svoju pohľadávku spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva, môže kedykoľvek počas výkonu záložného práva zmeniť spôsob výkonu záložného práva a predať záloh na dražbe alebo domáhať sa uspokojenia predajom zálohu podľa osobitných zákonov.

(2) Záložný veriteľ je povinný informovať záložcu o zmene spôsobu výkonu záložného práva.

§ 203

Povinnosti záložcu

(1) Záložca je povinný strpieť výkon záložného práva a je povinný poskytnúť záložnému veriteľovi súčinnosť potrebnú na výkon záložného práva. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť ustanovenú zákonom alebo určenú v zmluve o zriadení záložného práva.

(2) Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

§ 204

Povinnosti tretej osoby počas výkonu záložného práva

Osoba, ktorá má počas výkonu záložného práva záloh u seba, je povinná zdržať sa všetkého, čím by sa hodnota zálohu zmenšila, okrem bežného opotrebovania.

§ 205

Predaj zálohu mimo dražby

Ak sa v zmluve o zriadení záložného práva dohodne, že záložný veriteľ je oprávnený predat' záloh iným spôsobom ako na dražbe, záložný veriteľ je povinný pri predaji zálohu postupovať s náležitou starostlivosťou tak, aby záloh predal za cenu, za ktorú sa rovnaký alebo porovnateľný predmet zvyčajne predáva za porovnateľných podmienok v čase a mieste predaja zálohu.

§ 206

Práva a povinnosti pri výkone záložného práva

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

(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.

(3) Záložný veriteľ je povinný podať záložcovi písomnú správu o výkone záložného práva bez zbytočného odkladu po predaji zálohu, v ktorej uvedie 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 v súvislosti s výkonom záložného práva je záložný veriteľ povinný preukázať.

§ 207

Preplatok z výťažku

Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje zabezpečenú pohľadávku, záložný veriteľ je povinný vydať záložcovi bez zbytočného odkladu hodnotu výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

§ 208

Oznámenie výkonu záložného práva pri pluralite záložných veriteľov

(1) Ak vzniklo na zálohu viac záložných práv, záložný veriteľ je povinný písomne oznámiť začatie výkonu záložného práva aj ostatným záložným veriteľom, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo.

(2) V oznámení o začatí výkonu záložného práva záložný veriteľ uvedie spôsob, akým sa uspokojí alebo sa bude domáhať uspokojenia zo zálohu.

§ 209

Lehota na predaj zálohu pri pluralite záložných veriteľov

Záložný veriteľ vykonávajuci záložné právo môže predat' záloh najskôr po uplynutí lehoty 30 dní odo dňa oznámenia o začatí výkonu záložného práva všetkým záložným veriteľom podľa § 208 odsek 1.

§ 210

Výkon záložného práva prednostným záložným veriteľom

(1) Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorého záložné právo je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv registrované ako prvé (ďalej len „prednostný záložný veriteľ“), sa záloh prevádza nezaťažený záložnými právami ostatných záložných veriteľov.

(2) Pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom uloží prednostný záložný veriteľ do notárskej úschovy v prospech ostatných záložných veriteľov a záložcu hodnotu výťažku z predaja zálohu prevyšujúcu pohľadávku zabezpečenú v jeho prospech po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

§ 211

Uspokojovanie pohľadávok viacerých záložných veriteľov

Ak výťažok z predaja zálohu prevyšuje pohľadávku zabezpečenú v prospech prednostného záložného veriteľa, ostatní záložní veritelia majú právo, aby ich pohľadávky zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu boli po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv.

§ 212

Preplatok z výťažku

Hodnota výťažku z predaja zálohu, ktorá prevyšuje zabezpečené pohľadávky po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva, sa vydá záložcovi.

§ 213

Výkon záložného práva iným ako prednostným záložným veriteľom

Pri výkone záložného práva záložným veriteľom, ktorý nemá postavenie prednostného záložného veriteľa, sa záloh prevádza zaťažený záložným právom prednostného záložného veriteľa a ostatných

záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo; vo vzťahu k ostatným záložným veriteľom sa použijú primerane ustanovenia § 210 až 212.

§ 214

Prevod zálohu zatiaľčeného záložným právom

(1) Záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa § 213, je povinný informovať nadobúdateľa zálohu, že záloh sa prevádza zatiaľčený záložným právom.

(2) Záložný veriteľ, ktorý vykonáva záložné právo podľa § 213, a nadobúdateľ zálohu sú povinní zaregistrovať zmenu v osobe záložcu v registri záložných práv alebo v osobitnom registri, ak sa na vznik záložného práva podľa tohto zákona alebo podľa osobitného zákona vyžaduje jeho registrácia v osobitnom registri; za škodu spôsobenú porušením tejto povinnosti zodpovedajú spoločne a nerozdielne.

§ 215

Výkon záložného práva ďalšími záložnými veriteľmi

Ak pohľadávka prednostného záložného veriteľa alebo niektorého z ostatných záložných veriteľov, ktorí sú v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo podľa § 213, je v čase výkonu záložného práva splatná, môže tento záložný veriteľ začať výkon záložného práva alebo uplatňovať uspokojenie svojej pohľadávky aj z výťažku z predaja zálohu.

§ 216

Začatie výkonu ďalšieho záložného práva

(1) Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, začne výkon záložného práva podľa § 215, začatie výkonu záložného práva oznámi aj záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo.

(2) Ak prednostný záložný veriteľ alebo iný záložný veriteľ, ktorý je v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložného práva pred záložným veriteľom vykonávajúcim záložné právo, oznámi začatie výkonu záložného práva záložnému veriteľovi vykonávajúcemu záložné právo pred uplynutím lehoty podľa § 209, nemôže záložný veriteľ vykonávajúci záložné právo pokračovať vo výkone záložného práva.

§ 217

Splnenie pohľadávky záložným veriteľom

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

Siedmy oddiel

OSOBITNÉ USTANOVENIA O ZÁLOŽNOM PRÁVE K POHLÁDÁVKE

§ 218

Záložné právo k príslušenstvu pohľadávky

Záložné právo k pohľadávke sa vzťahuje aj na dlžné úroky a ostatné jej príslušenstvo.

§ 219

Účinky voči poddlžníkovi

Záložné právo na peňažnú pohľadávku je účinné voči poddlžníkovi, 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.

§ 220

Povinnosť poddlžníka

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

§ 221

Uspokojenie záložného veriteľa plnením od poddlžníka

(1) Ak poddlžník splní svoj peňažný záväzok záložnému veriteľovi, záložný veriteľ je oprávnený prijať plnenie držať u seba.

(2) Ak zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas splnená, záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa z peňažného plnenia poddlžníka, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak.

§ 222

Vydanie preplatku z plnenia poddlžníka

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

§ 223

Výkon záložného práva voči poddlžníkovi

Ak poddlžník nesplní svoj záväzok, môže sa záložný veriteľ uspokojiť aj s výkonom záložného práva podľa § 195 až 217.

§ 224

Ak osoba poddlžníka je totožná s osobou záložného veriteľa, ustanovenia § 218 až 223 sa nepoužijú.

Ôsmy oddiel

OSOBITNÉ USTANOVENIA O ZÁLOŽNOM PRÁVE K POHĽADÁVKE Z ÚČTU, Z INEJ FORMY VKLADU ALEBO K POHĽADÁVKE Z ÚVERU

§ 225

Vznik záložného práva k pohľadávke z účtu, vkladu alebo úveru

(1) Zmluvné záložné právo k pohľadávke z účtu, vkladu, ak nejde o cenný papier, z inej formy vkladu alebo k pohľadávke z úveru medzi osobami uvedenými v § 232 vzniká uzatvorením zmluvy o zriadení záložného práva; písomná forma zmluvy sa nevyžaduje.

(2) Záložné právo vzniknuté podľa odseku 1 možno kedykoľvek počas jeho trvania zaregistrovať v registri záložných práv; to sa nevzťahuje na zriadenie zmluvného záložného práva k pohľadávke z úveru.

§ 226

Uspokojenie záložného práva k pohľadávke z účtu, vkladu alebo úveru

(1) Ak vznikne na zálohu viac záložných práv, uspokojia sa prednostne záložné práva vznikom najstaršie, ak ďalej tento zákon neustanovuje inak.

(2) Ak vznikne na zálohu viac záložných práv a niektoré z nich nie sú registrované v registri záložných práv, záložné práva registrované v registri záložných práv sa uspokojia prednostne podľa poradia ich registrácie pred ostatnými záložnými právami.

§ 227

Výkon záložného práva k pohľadávke z účtu, vkladu alebo úveru

Ak pohľadávka zabezpečená záložným právom nie je riadne a včas splnená alebo ak nastane iná skutočnosť určená v zmluve o zriadení záložného práva ako skutočnosť rozhodná pre výkon záložného práva, záložný veriteľ môže záložné právo vykonať spôsobom ustanoveným zákonom alebo dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva. Ustanovenia § 199 ods. 1, § 201, § 202 ods. 2, § 206 ods. 2 a ods. 3, § 208 a § 209 sa nepoužijú.

§ 228

Spôsob výkonu záložného práva k pohľadávke z účtu, vkladu alebo úveru

Dohodnutým spôsobom výkonu záložného práva môže byť najmä započítanie proti zabezpečenej pohľadávke alebo použitie zálohu na vyrovnanie zabezpečenej pohľadávky.

§ 229

Nakladanie so zálohom pri pohľadávke z účtu, vkladu alebo úveru

(1) Ak sa tak zmluvné strany dohodli v zmluve o zriadení záložného práva, záložný veriteľ je oprávnený v medziach zmluvy so zálohom nakladať; pritom koná v mene záložcu a na svoj účet.

(2) Ak záložný veriteľ záloh previedol, záložné právo voči nadobúdateľovi nepôsobí.

§ 230

Rovnocenný záloh

(1) Ak záložný veriteľ so zálohom nakladal pred tým, ako nastala skutočnosť rozhodná pre výkon záložného práva, je povinný najneskôr v posledný deň splatnosti zabezpečenej pohľadávky obstarat' v

mene záložcu a na svoj účet rovnocenný záloh, ktorý vstúpi na miesto pôvodného zálohu, ibaže sa so záložcom dohodol inak.

(2) Na posúdenie poradia záložného práva vzťahujúceho sa na rovnocenný záloh je rozhodujúci čas vzniku alebo registrácie záložného práva.

(3) Rovnecenný záloh, ktorý vstúpil na miesto pôvodného zálohu, je predmetom toho istého záložného práva. Rovnecenným zálohom sa rozumie, ak sa zmluvné strany nedohodli inak, pohľadávka z účtu alebo inej formy vkladu znejúca na tú istú sumu v tej istej mene voči tomu istému dlžníkovi.

(4) Ak záložný veriteľ so zálohom nakladal tak, že na ňom zriadil záložné právo, vstupom rovnocenného zálohu na miesto pôvodného zálohu pôvodný záloh prechádza zo záložcu na záložného veriteľa.

§ 231

Použitie rovnocenného zálohu

Ak sa tak zmluvné strany dohodli v zmluve o zriadení záložného práva, záložný veriteľ môže namiesto postupu podľa § 230 rovnocenný záloh započítať proti zabezpečenej pohľadávke alebo rovnocenný záloh použiť na jej vyrovnanie.

§ 232

Ustanovenia odsekov 225 až 231 sa použijú, len ak zmluvu o zriadení záložného práva uzatvorili tieto osoby:

- a) orgány verejnej moci členského štátu Európskej únie alebo iných štátov, ktoré sú zmluvnými stranami Dohody o Európskom hospodárskom priestore,
- b) Národná banka Slovenska alebo centrálna banka iného štátu, Európska centrálna banka, Medzinárodný menový fond, Európska investičná banka, medzinárodná rozvojová banka a Banka pre medzinárodné zúčtovanie,
- c) banka, zahraničná banka, obchodník s cennými papiermi, zahraničný obchodník s cennými papiermi, poisťovňa, zahraničná poisťovňa, poisťovňa z iného členského štátu, správcovská spoločnosť, zahraničná správcovská spoločnosť, inštitúcia elektronických peňazí, zahraničná inštitúcia elektronických peňazí, subjekt kolektívneho investovania a zahraničný subjekt kolektívneho investovania,
- d) iná osoba ako osoba podľa písmena c) podliehajúca obozretnému dohľadu, ktorá v rámci svojho podnikania vykonáva ako hlavný predmet podnikania niektorú z činností, ktoré môže podľa osobitného zákona vykonávať banka, ako aj osoba so sídlom v zahraničí s obdobným predmetom činnosti,
- e) iná osoba ako osoba podľa písmena c) podliehajúca obozretnému dohľadu, ktorej hlavným predmetom podnikania je nadobúdanie podielov na majetku podľa osobitného predpisu, ako aj osoba so sídlom v zahraničí s obdobným predmetom činnosti,
- f) centrálny depozitár cenných papierov, prevádzkovateľ platobného systému, zúčtovací agent, clearingový ústav, spoločný zástupca majiteľov dlhopisov alebo iných dlhových cenných papierov, ako aj osoba so sídlom v zahraničí s obdobným predmetom činnosti vrátane osoby, ktorej predmetom činnosti je zúčtovanie a vyrovnanie obchodov s finančnými nástrojmi alebo výkon činností ústrednej protistrany, aj keď nie je zahraničným centrálnym depozitárom,
- g) iná osoba, ako je uvedená v písmenách a) až f), ak sú splnené tieto podmienky:
 - 1. druhou zmluvnou stranou je niektorá z osôb uvedených v písmenách a) až d) a f),
 - 2. záložné právo zabezpečuje pohľadávku zo zmluvy o záverečnom vyrovnaní ziskov a strát alebo pohľadávku z obchodov, ktorých vysporiadanie môže byť predmetom zmluvy o záverečnom vyrovnaní ziskov a strát podľa osobitného predpisu.

§ 233

Vylúčenie spotrebiteľských úverov

Ustanovenia § 225 až 232 sa nevzťahujú na pohľadávky zo spotrebiteľských úverov poskytnutých spotrebiteľovi podľa osobitného zákona, to neplatí, ak účastníkom zmluvy o zriadení záložného práva k pohľadávkam z úverov je niektorá z osôb podľa § 232 písm. b).

Deviaty oddiel

POISTENIE ZÁLOHU A PLNENIE Z POISTNEJ ZMLUVY

§ 234

Poistenie zálohu

Záložca je povinný záloh poistiť, len ak tak určuje zmluva o zriadení záložného práva.

§ 235

Plnenie z poistnej zmluvy záložnému veriteľovi

(1) Ak záložca písomne oznámi alebo záložný veriteľ preukáže poisťovateľovi najneskôr do výplaty plnenia z poistnej zmluvy vznik záložného práva, poisťovateľ plní v prípade poistnej udalosti plnenie z poistnej zmluvy záložnému veriteľovi alebo inej osobe určenej záložným veriteľom; na preukázanie vzniku záložného práva stačí výpis z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje registrácia v osobitnom registri.

(2) Výplatu plnenia z poistnej zmluvy je záložný veriteľ povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť záložcovi.

§ 236

Nakladanie s vyplateným poistným

(1) Ak poisťovateľ vyplatí plnenie z poistnej zmluvy záložnému veriteľovi, záložný veriteľ je oprávnený prijaté plnenie držať u seba.

(2) Ak zabezpečená pohľadávka nie je riadne a včas splnená, záložný veriteľ je oprávnený uspokojiť sa z plnenia z poistnej zmluvy, ak zmluva o zriadení záložného práva neurčuje inak.

§ 237

Nakladanie s preplatkom z poistného

Ak plnenie z poistnej zmluvy prijaté záložným veriteľom prevyšuje zabezpečenú pohľadávkou, záložný veriteľ je povinný vydať záložcovi bez zbytočného odkladu plnenie z poistnej zmluvy prevyšujúce zabezpečenú pohľadávkou po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.

Desiaty oddiel

ZÁNİK ZÁLOŽNÉHO PRÁVA

§ 238

Zánik záložného práva

Záložné právo zaniká

- a) zánikom zabezpečenej pohľadávky,
- b) zánikom všetkých vecí, práv alebo iných majetkových hodnôt, na ktoré sa záložné právo vzťahuje,
- c) ak sa záložný veriteľ vzdá záložného práva,
- d) uplynutím času, na ktorý bolo záložné právo zriadené,
- e) vrátením veci záložcovi, ak záložné právo vzniklo odovzdaním veci,
- f) ak záložca previedol záloh v bežnom obchodnom styku v rámci výkonu predmetu podnikania alebo ak bol v čase prevodu alebo prechodu zálohu nadobúdateľ zálohu pri vynaložení náležitej starostlivosti dobromyseľný, že nadobúda záloh nezaťažený záložným právom,
- g) ak záložca previedol záloh a zmluva o zriadení záložného práva určuje, že záložca môže záloh alebo časť zálohu previesť bez zaťaženia záložným právom,
- h) iným spôsobom dohodnutým v zmluve o zriadení záložného práva alebo vyplývajúcim z osobitného predpisu,
- i) ak sa vykonalo bez ohľadu na rozsah uspokojenia veriteľa.

§ 239

Výmaz záložného práva

Po zániku záložného práva sa vykoná výmaz záložného práva z registra záložných práv alebo z osobitného registra, ak sa na vznik záložného práva vyžaduje podľa zákona registrácia v osobitnom registri; výmaz sa vykoná ku dňu uvedenému v žiadosti na výmaz záložného práva, najskôr však ku dňu zániku záložného práva.

§ 240

Zabezpečenie výmazu záložného práva

- (1) Záložný veriteľ je povinný podať žiadosť o výmaz záložného práva bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva; ustanovenia § 187 sa použijú primerane.
- (2) Ak bolo zrušené záložné právo zriadené rozhodnutím súdu alebo správneho orgánu, vykoná sa výmaz na základe rozhodnutia príslušného súdu alebo správneho orgánu, ktorý vydal rozhodnutie o zrušení záložného práva.
- (3) Žiadosť o výmaz záložného práva je oprávnený podať aj záložca; záložca je povinný žiadosť doložiť písomným potvrdením o splnení záväzku alebo inou listinou preukazujúcou zánik záložného práva vystavenou záložným veriteľom.

§ 241

Zánik záložného práva k hnuťel'nej veci odovzdanej záložnému veriteľ'ovi

Ak je zálohom hnuťel'ná vec a záloh bol podľa zmluvy o zriadení záložného práva odovzdaný záložnému veriteľ'ovi, záložný veriteľ je povinný bez zbytočného odkladu po zániku záložného práva záloh vrátiť záložcovi.

Tretí diel

PREDKUPNÉ PRÁVO

§ 242

Predkupné právo

Predkupné právo predstavuje právo oprávneného kúpiť vec a povinnosť vlastníka vec, právo, inú majetkovú hodnotu, byt alebo nebytový priestor predať v prípade vopred dohodnutých podmienok alebo ak by chcel vlastník jej vlastníctvo previesť na inú osobu.

§ 243

Oprávnený z predkupného práva

- (1) Oprávneným z predkupného práva je osoba určená zákonom alebo zmluvou.
- (2) Predkupné právo neprechádza na dediča oprávnenej osoby a nemožno ho jednostranne previesť na inú osobu.

§ 244

Povinný z predkupného práva

Povinným z predkupného práva je vlastník veci určený zákonom alebo zmluvou.

§ 245

Vznik predkupného práva

Predkupné právo vzniká zo zákona alebo účinnosťou písomnej zmluvy, v ktorej bolo dohodnuté ako vecné právo.

§ 246

Účinnosť zmluvného predkupného práva

- (1) Ak je predmetom zmluvného predkupného práva zriadeného s vecno-právnym účinkom vec, právo alebo iná majetková hodnota, byt alebo nebytový priestor, ktorý je predmetom evidencie v osobitnom registri, predkupné právo vzniká zápisom v tomto registri; v prípade nehnuteľnej veci, ktorá je predmetom evidencie v katastri nehnuteľností, vecno-právne účinky predkupného práva vznikajú zápisom do katastra nehnuteľností.
- (2) Ak je predmetom zmluvného predkupného práva zriadeného s vecno-právnym účinkom vec, ktorá nie je predmetom evidencie v osobitnom registri, predkupné právo vzniká zápisom do Notárskeho centrálného registra predkupných práv podľa osobitného predpisu.

§ 247

Výkon predkupného práva

- (1) Vlastník vykoná predkupné právo na základe dohodnutých podmienok.
- (2) Vlastník je povinný vždy vykonať ponuku na odkúpenie veci pred jej plánovaným prevodom tretej osobe.
- (3) Ponuka sa vykoná oznámením všetkých podmienok prevodu oprávnenému z predkupného práva. Ak ide o nehnuteľnosť, alebo inú vec, na prevod ktorej sa vyžaduje uzavretie zmluvy v písomnej forme musí byť ponuka písomná a musí byť k nej priložený návrh zmluvy. Pri bezodplatnom prevode má vlastník právo požadovať obvyklú cenu za predaj veci.

§ 248

Lehota na výkon predkupného práva

(1) Ak zo zákona alebo zmluvy nevyplýva, dokedy sa má predaj uskutočniť, musí oprávnený z predkupného práva vyplatiť hnutel'nú vec do ôsmich dní, právo alebo inú majetkovú hodnotu do jedného mesiaca, nehnuteľnú vec, byt alebo nebytový priestor do dvoch mesiacov po ponuke.

(2) Ak lehota podľa odseku 1 uplynie márne, platí, že oprávnený predkupné právo nevyužil.

(3) Ak sa vykonáva predkupné právo k nehnuteľnosti alebo k inej veci, na prevod ktorej sa vyžaduje uzavretie zmluvy v písomnej forme, je oprávnený z predkupného práva povinný za účelom prijatia návrhu na uzavretie zmluvy v lehote podľa odseku 1 uzavrieť s vlastníkom písomnú zmluvu v súlade s návrhom vlastníka podľa § 247 ods. 3. Návrh môže byť pred podpisom upravený podľa obsahu oznámení o výkone predkupného práva doručených spoluvlastníkmi.

§ 249

Predajná cena

(1) Ak zákon alebo zmluva neustanovujú inak, musí oprávnený z predkupného práva zaplatiť cenu ponúknutú niekým iným a splniť ostatné dohodnuté podmienky.

(2) Ak oprávnený z predkupného práva nemôže poskytnúť vedľajšie plnenie, zaplatí jeho hodnotu.

§ 250

Trvanie predkupného práva

(1) Predkupné právo môže byť zriadené na dobu určitú alebo bez časového obmedzenia.

(2) Ak oprávnený z predkupného práva nevyužil svoje predkupné právo, zostáva mu toto zachované aj voči právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka.

§ 251

Následky porušenia predkupného práva

(1) Pokiaľ bolo porušené predkupné právo, môže sa oprávnený z predkupného práva domáhať, aby mu nadobúdateľ ponúkol predmet jeho predkupného práva na predaj, a to za rovnakých podmienok, za akých ho sám nadobudol. Toto právo zanikne, ak ho oprávnený z predkupného práva neuplatnil v lehote 6 mesiacov od prevodu vlastníctva, ktorým bolo porušené jeho predkupné právo.

(2) Bez ohľadu na uplatnenie práva podľa odseku 1 a trvanie predkupného práva podľa § 250 ods. 2 má oprávnený právo proti pôvodnému vlastníkovi veci nárok na náhradu škody spôsobenej porušením predkupného práva.

§ 252

Zánik predkupného práva

(1) Zmluvné predkupné právo, ktoré vzniklo zápisom do katastra nehnuteľností alebo zápisom do príslušného registra, zaniká výmazom z tohto registra, ak osobitný zákon neustanovuje inak.

(2) Návrh na výmaz predkupného práva z katastra nehnuteľností alebo príslušného registra môže podať oprávnený z predkupného práva na základe jednostranného vyhlásenia, že sa vzdáva predkupného práva; pravosť podpisu oprávneného z predkupného práva musí byť osvedčená podľa osobitného predpisu. Na základe zmluvy alebo rozhodnutia súdu, ktorým došlo k zrušeniu predkupného práva alebo ak predkupné právo zaniklo uplynutím času, môže návrh na výmaz predkupného práva z katastra nehnuteľností alebo príslušného registra podať oprávnený z predkupného práva ako aj povinný z predkupného práva.

§ 253

Zánik predkupného práva v dôsledku zmeny okolností

Predkupné právo zanikne, pokiaľ okolnosti, z ktorých zmluvné strany vychádzali pri jeho zriadení, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa riadili záväzkami vyplývajúcimi z predkupného práva.

Štvrtý diel

ZÁDRŽNÉ PRÁVO

§ 254

Zádržné právo

Kto je inak povinný hnuťnú vec vydať, môže ju zadržať, aby zabezpečil svoju splatnú peňažnú pohľadávku.

§ 255

Zabezpečenie nesplatenj pohľadávky zádržným právom

Zádržným právom možno zabezpečiť aj pohľadávku, ktorá nie je splatná, ak

- a) dlžník neposkytol veriteľovi zábezpeku, ktorú podľa dohody alebo zákona poskytnúť mal,
- b) dlžník vyhlásil, že dlh nesplní, alebo
- c) 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.

§ 256

Právo zadržať vec

(1) Zadržať vec podľa § 254 a § 255 nemôže ten, kto ju má u seba v rozpore s právom, najmä ak sa jej zmocnil násilne alebo ľst'ou ako ani ten, kto si vec vypožičal, prijal do úschovy alebo prenajal.

(2) Zádržné právo nemá ten, kto mal povinnosť naložiť s vecou spôsobom, ktorý je nezlučiteľný s výkonom zádržného 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.

§ 257

Povinnosti veriteľa

(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.

§ 258

Uspokojenie veriteľa

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

§ 259

Zánik zádržného práva

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

Piata hlava
**OSOBITNÉ USTANOVENIA O VECNÝCH PRÁVACH K BYTOM A NEBYTOVÝM
PRIESTOROM**

Prvý diel
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

§ 260

Ustanovenia tejto hlavy 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“).

§ 261
Byt

(1) Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sa nachádzajú v dome a spolu s príslušenstvom bytu slúžia na trvalé uspokojovanie bytových potrieb ako samostatná bytová jednotka.

(2) Podlahovou plochou bytu sa rozumie plocha všetkých miestností bytu bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.

§ 262
Nebytový priestor

(1) Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú oddelené od zvyšnej časti domu a sú určené na iné účely ako na bývanie.

(2) Podlahovou plochou nebytového priestoru sa rozumie plocha všetkých miestností nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej nebytového priestoru sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo nebytového priestoru.

(3) Príslušenstvom nebytového sa rozumejú len vedľajšie miestnosti a priestory, ktoré sa nachádzajú mimo nebytového priestoru; príslušenstvom nebytového priestoru nie sú miestnosti nachádzajúce sa priamo v byte.

§ 263
Garáž

(1) Garážou v dome sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

(2) Garážové stojisko, ktoré je plošne vymedzenou časťou garáže v dome nie je nebytovým priestorom.

§ 264
Pozemok pod domom

Pozemkom sa na účely tohto dielu rozumie pozemok, na ktorom je postavený dom ako aj príľahlý pozemok, ak nie je ustanovené inak.

§ 265

Priľahlý pozemok

(1) Priľahlým pozemkom sa rozumie pozemok nachádzajúci sa pri dome alebo viacerých domoch, ktorý priamo súvisí s ich užívaním, pričom bol takto spravidla určený už od výstavby domu alebo domov; na tomto pozemku sú najmä parky, záhrady, prístupové cesty, či príslušenstvo domu.

(2) Dom môže mať aj viacero priľahlých pozemkov podľa odseku 1. Priľahlý pozemok môže byť aj v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo viacerých domoch za podmienok uvedených v odseku 3.

(3) Vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo vo viacerých domoch, ku ktorým patria aj pozemky podľa odseku 1, ktoré spolu vzájomne účelovo a funkčne súvisia, môže vzniknúť pridružené spoluvlastníctvo k týmto pozemkom.

§ 266

Spoločné časti a príslušenstvo domu

(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 sú určené na užívanie všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ak tento zákon neustanovuje inak.

(2) Príslušenstvom domu sú stavby umiestnené spravidla na priľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu alebo viacerým domom, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány, ihriská, nádvoria, parkoviská, oplotenia, či iné stavby; ustanovenie § 265 ods. 3 sa použije primerane.

(3) Pre účely správy domu sa za spoločné časti domu považujú aj také časti, ktoré priliehajú len niektorým k bytom a nebytovým priestorom alebo ktoré boli prenechané na výlučné užívanie niektorému alebo viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov.

§ 267

Vlastníctvo spoločných častí a príslušenstva domu

Spoločné časti domu a príslušenstvo domu sú v pridruženom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

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

§ 268

Výlučné užívacie právo

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo alebo priľahlý pozemok, ak

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

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

c) tak rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome alebo vo viacerých domoch, ak ide o priľahlé pozemky podľa § 265 ods. 2 alebo príslušenstvo podľa § 266 ods. 2.

d) toto právo vyplýva z rozhodnutia súdu.

(2) Právo výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo domu alebo priľahlý pozemok môže patriť viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov spoločne.

(3) Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo požadovať od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok náhradu za toto právo len v prípadoch podľa ods. 1 písm. c) a písm. d) tohto ustanovenia.

(4) Informácia o práve na výlučné užívanie spoločných častí, príslušenstva a príľahlého pozemku sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

§ 269

Prechod práva výlučného užívania spoločných častí domu

(1) Právo výlučne užívať spoločné časti domu prechádza na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, s ktorým je spojené.

(2) Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu alebo nebytového priestoru, s ktorým je spojené, nie je prípustný.

§ 270

Výlučné užívanie garážového stojiska

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

(2) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko môže patriť viacerým spoluvlastníkom garáže v dome spoločne.

(3) Informácia o práve spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapisuje do katastra nehnuteľností.

§ 271

Prechod práva užívať garážové stojisko

(1) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko prechádza na jeho nadobúdateľa spolu s prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome, s ktorým je spojené.

(2) Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome nie je prípustný.

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

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

§ 272

Právo výlučného užívania skladového priestoru

Ustanovenia § 270 a 271 sa použijú primerane aj na výlučné užívanie skladového priestoru, ktorý je časťou nebytového priestoru v dome určeného kolaudačným osvedčením stavebného úradu na skladovanie, a ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.

§ 273

Prechod pridruženého spoluvlastníctva

S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza na nadobúdateľa aj pridružené spoluvlastníctvo spoločných častí domu alebo iné spoločné vecné práva k pozemku ako aj ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru vrátane práv a povinností vyplývajúcich z vyhlásenia vlastníka domu podľa § 281, o ktorých to ustanovuje tento zákon alebo osobitný predpis.

§ 274

Zrušenie pridruženého spoluvlastníctva

(1) Spoluvlastníci spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku sa nemôžu domáhať zrušenia pridruženého spoluvlastníctva podľa tohto zákona.

(2) Spoluvlastníci spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku môžu rozhodnúť alebo dohodnúť sa o zrušení pridruženého spoluvlastníctva, pričom na takéto rozhodnutie alebo dohodu je potrebný súhlas všetkých spoluvlastníkov. V prípade dohody podľa predchádzajúcej vety sa vyžaduje písomná forma.

§ 275

Veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu

(1) Ak sa veľkosť spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu neurčí s ohľadom na povahu, rozmery či umiestnenie bytu a nebytového priestoru, 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 a nebytových priestorov v dome, alebo ak sú tieto podiely rovnaké, má vlastníak 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 § 281.

Druhý diel

VZNIK VLASTNÍCTVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

§ 276

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

§ 277

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 ohraničený obvodovými stenami a strešnou konštrukciou a byty a nebytové priestory sú v ňom stavebnotechnicky oddelené obvodovými stenami.

Rozdelenie domu na byty a nebytové priestory

§ 278

Rozdelenie domu vyhlásením vlastníka domu

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 katastra nehnuteľností.

§ 279

Rozdelenie domu dohodou spoluvlastníkov

(1) Ak je pozemok s domom vo vlastníctve viacerých osôb, alebo ak je k pozemku s domom zriadené vecné bremeno, rozdelí sa dom na byty a nebytové priestory na základe dohody spoluvlastníkov pozemku alebo iných oprávnených osôb.

(2) Vlastnícke právo k bytom a nebytových priestorov vznikne zápisom do katastra nehnuteľností.

(3) Dohoda podľa odseku 1 musí obsahovať náležitosti vyhlásenia podľa § 289.

§ 280

Rozdelenie domu rozhodnutím súdu

(1) Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov môže vzniknúť aj na základe rozhodnutia súdu pri zrušení a usporiadaní podielového spoluvlastníctva, pri zúžení alebo usporiadaní spoločného imania manželov, ako aj v iných prípadoch, ktoré pripúšťa tento zákon.

(2) Rozhodnutie súdu podľa odseku 1 musí obsahovať náležitosti vyhlásenia podľa § 281.

§ 281

Náležitosti vyhlásenia

(1) Pri rozdelení práva k domu na vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom podľa § 278 až 280 sa v písomnom vyhlásení uvedú údaje aspoň v rozsahu:

a) označenie pozemku, domu, obce a katastrálneho územia,

b) označenie jednotlivých bytov a nebytových priestorov aspoň ich:

ba) 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,

bc) veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu a spôsob jeho určenia,

c) označenie vecných a iných práv vrátane práv zo zodpovednosti za vady a škody, 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 a označenia zhotoviteľa domu alebo inej osoby zodpovednej za výstavbu domu.

(2) Ak má rozdelením podľa ods. 1 vzniknúť dom podľa § 261, uvedie sa vo vyhlásení aj

a) spôsob zabezpečenia správy domu podľa osobitného predpisu;

b) pravidlá pre výkon správy domu a

c) pravidlá pre užívanie spoločných častí domu, príslušenstva a pozemku ako aj

d) určenie osoby zodpovednej za správu domu a príspevky na náklady spojené so správou domu, príslušenstva a pozemku, ak si vlastníci budú zabezpečovať ich správu sami.

(3) K vyhláseniu sa priloží dokumentácia, z ktorej sú zrejmé situačné plány jednotlivých poschodí s vyznačením polohy, rozmerov a plochy všetkých bytov a nebytových priestorov v dome vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov, spoločných častí domu, ako aj identifikácia pozemku, na ktorom je dom postavený a prípadne aj príľahlého pozemku.

(4) Náležitosti vyhlásenia podľa ods. 1 až 3 musia byť súčasťou návrhu na zápis domu spolu s bytmi a nebytovými priestormi do katastra nehnuteľností. V prípade, ak táto náležitosť nebude splnená, príslušný orgán spravujúci kataster nehnuteľností, nepovolí zápis účinkov vyhlásenia do katastra nehnuteľností.

§ 282

Ak dôjde k zápisu vlastníckeho práva k bytom a nebytovým priestorom do katastra nehnuteľností na základe vyhlásenia podľa § 278 a nasl., následne už nemožno určiť, že vlastnícke právo k bytom a nebytovým priestorom nevzniklo, ak k nim tretia osoba nadobudla vlastnícke právo v dobrej viere.

§ 283

Vady vyhlásenia

(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, príslušenstve domu alebo pozemku k takémuto vymedzeniu sa neprihliada.

§ 284

Zmena vyhlásenia

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu vyhlásenie podľa § 281 zmeniť.

(2) K zmene vyhlásenia sa vyžaduje písomný súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov o zmene ich práv a povinností.

(3) K zmene vyhlásenia postačuje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak sa zmena týka:

- a) spoločných častí, príslušenstva domu alebo pozemku bez ohľadu na to, či sa táto zmena dotkne veľkosti spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach domu, príslušenstve domu a pozemku,
- b) o zmene účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru alebo
- c) pravidiel pre správu domu, ak sú určené vo vyhlásení.

Prevod vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru

§ 285

Prevod vlastníctva k bytu a nebytovému priestoru

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

§ 286

Náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

V zmluve o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru sa uvedú minimálne náležitosti podľa ustanovenia § 281 ods. 1 tejto časti zákona.

§ 287

Nedostatok náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru

Ak niektorá z náležitostí v zmysle § 281, nezodpovedá skutočnosti alebo zápisu v katastri nehnuteľností, 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.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU A NEBYTOVÉHO PRIESTORU

§ 288

Výkon vlastníckeho práva

(1) Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo byt a nebytový priestor spravovať a užívať spoločné časti domu, pričom pri výkone tohto práva je obmedzený výkonom vlastníckych práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri výkone vlastníckeho práva nesmie vlastník bytu alebo nebytového priestoru ohroziť, zmeniť ani poškodiť spoločné časti domu, ani jeho príslušenstvo.

(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, nešťazil a ani neohrozil ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone ich vlastníckeho či iného práva.

(3) Právne úkony pri výkone správy týkajúce sa spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku vykonáva osoba zodpovedná za správu domu v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Tieto právne úkony zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(4) Osoba zodpovedná za správu domu vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone správy domu a pozemku pred súdom a iným orgánom verejnej moci, pokiaľ sa nepreukáže rozpor jej záujmov so zastupovanými vlastníkmi.

§ 289

Údržba a oprava bytu a nebytového priestoru

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať ich údržbu a opravy. To platí aj o spoločných častiach domu, príslušenstve domu a príslušenstve pozemku alebo jeho časti, ktoré má vlastník bytu alebo nebytového priestoru vyhradené na výlučné užívanie. Mieru znášania nákladov na bežnú údržbu a prevádzku na tieto predmety pridruženého spoluvlastníctva sú vlastníci povinní upraviť v zmluve alebo rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

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

§ 290

Záväznosť pravidiel správy domu

(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, príslušenstva domu a pozemku, ktoré sa pre neho stávajú od tohto momentu záväznými.

(2) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný zabezpečiť, aby pravidlá pre výkon správy domu dodržiavali aj osoby, ktorým umožnil vstup do domu alebo bytu či nebytového priestoru; to platí aj pri ich prenechaní do užívania tretej osobe.

§ 291

Účasť na správe domu a pozemku

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a pozemku. Vlastník bytu a nebytového priestoru rozhoduje ako spoluvlastník o všetkých veciach,

ktoré sa týkajú spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku v súlade s ustanoveniami tohto a osobitného predpisu.

(2) Právo podľa odseku 1 nemožno dohodou vylúčiť ani obmedziť.

(3) Za každý byt a nebytový priestor má vlastník bytu alebo nebytového priestoru jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor vo vlastníctve viacerých osôb, môže uplatniť svoje hlasovacie právo ktorýkoľvek zo spoluvlastníkov zúčastnených na hlasovaní. 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.

(4) V prípade, ak sa hlasuje o správe pozemku v pridruženom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo viacerých domoch podľa § 265 ods. 2, sa rozhoduje podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov týchto vlastníkov na tomto pozemku.

§ 292

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

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný zdržať sa všetkého, čo bráni údržbe, oprave, úprave, prestavbe či iných zásahov do domu alebo spoločných častí domu.

(2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť po predchádzajúcej výzve na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva alebo inej osobe oprávnenej vykonávať správu domu alebo nimi povereným osobám za účelom vykonania obhliadky, údržby, opravy, úpravy, modernizácie, či rekonštrukcie spoločných častí domu prístupných len z jeho bytu alebo nebytového priestoru. To platí aj pre montáž, údržbu, výmenu a kontrolu zariadení na meranie spotreby tepla, chladu, vody, plynu, či iných energií v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru oprávneným osobám, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

(3) Ak dôjde výkonom činností podľa odseku 2 alebo ich nevykonaním k poškodeniu bytu alebo nebytového priestoru, nahradia ostatní spoluvlastníci domu dotknutému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru vzniknutú škodu, tejto zodpovednosti sa nemožno zbaviť. Ak však vykonával tieto práce vo svojom záujme len niektorý vlastník bytu alebo nebytového priestoru, nahradí škodu sám.

§ 293

Stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by v neprimeranom rozsahu ohrozoval, obmedzoval alebo rušil ostatných, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ustanovenia osobitných predpisov tým nie sú dotknuté.

(2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor alebo zasahuje do spoločných častí domu, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru inej osobe zodpovednej za správu domu, alebo poverenému vlastníkov z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu.

(3) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, je osoba zodpovedná za správu domu povinná oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu. Zároveň je oprávnená obrátiť sa na súd, aby ten vlastníkovi bytu a nebytového priestoru uložil povinnosť podľa tohto odseku.

§ 294

Nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru

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

- a) hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor alebo spoločné časti domu, 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,

a plnenie jeho povinností sa nepodarilo dosiahnuť v primeranej lehote inak, môže súd na návrh osoby zodpovednej za správu domu alebo dotknutého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

§ 295

Oznámenie údajov osobe zodpovednej za správu domu

(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, prípadne aj e-mailovú adresu a telefonický kontakt ako aj počet osôb, ktoré budú byt užívať.

(2) Táto povinnosť platí obdobne aj vtedy, ak nastanú akékoľvek zmeny údajov uvedených v odseku 1. Ak si vlastník bytu alebo nebytového priestoru túto povinnosť nesplní, osoba zodpovedná za správu domu je oprávnená zabezpečiť si tieto údaje na náklady dotknutého vlastníka.

(3) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru prenechal ich užívanie tretej osobe, je povinný oznámiť osobe zodpovednej za správu domu meno a adresu tejto osoby.

§ 296

Nemožnosť upustenia od povinností spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať náklady spojené s užívaním bytu, najmä platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru vrátane platby za správu domu a pozemku.

§ 297

Oznamovacia povinnosť osoby zodpovednej za správu domu

Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo, aby mu osoba zodpovedná za správu domu oznámila meno a adresu ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome, alebo ich nájomcu, ich e-mailovú adresu, či telefonický kontakt, ak má na to vlastník bytu alebo nebytového priestoru dôvod, osobitne v prípadoch podľa § 294.

§ 298

Povinnosť zabezpečiť právo vlastníka na informácie

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má voči osobe zodpovednej za správu domu právo nahliadať do všetkých dokladov týkajúcich sa správy domu a pozemku alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a to najmä uzavretých zmlúv s tretími osobami, výpisov z účtov domu ako aj účtovných kníh a iných dokladov; osoba zodpovedná za správu domu je povinná žiadosti vlastníka vyhovieť bez zbytočného odkladu, pričom nemôže výkon tohto práva vlastníkovi odoprieť s poukazom na ochranu osobných údajov.

(2) V rámci výkonu práva podľa odseku 1 má vlastník bytu a nebytového priestoru právo vyhotovovať si fotodokumentáciu týchto dokladov a to na vlastné náklady alebo za úhradu vecných nákladov osobe zodpovednej za správu domu a pozemku. Táto osoba môže vlastníkovi poskytnúť

požadované informácie a doklady aj elektronickou formou, ak o túto formu vlastník prejaví záujem alebo ak je to dohodnuté v zmluve, alebo v pravidlách pre výkon správy domu.

§ 299

Platby do fondu prevádzky, údržby a opráv

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní mesačne uhrádzať platby do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, ak nie je dohodnuté alebo určené inak. Splatnosť platieb je najneskôr do konca kalendárneho mesiaca, na ktorý sa platba vzťahuje.

(2) Výšku platby do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady spojené so správou domu. V prípade, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodnú do konca kalendárneho roka o zmene výšky platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platí doterajšia výška platby aj na ďalšie obdobie.

§ 300

Platby v prípade užívania niektorými osobami

Ak niektorá zo spoločných častí domu, príslušenstvo domu alebo príľahlý pozemok sú určené na výlučné užívanie len niektorému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru alebo niekoľkým vlastníkom k ich spoločnému užívaniu podľa § 268 ods. 1 písm. c), vlastníci môžu rozhodnúť, že výška platby do fondu prevádzky údržby a opráv sa týmto vlastníkom určí so zreteľom k povahe, rozmerom a umiestneniu tejto časti domu a rozsahu povinností vlastníka spravovať ju na vlastné náklady.

§ 301

Platby za výkon správy domu a pozemku

Platby určené na odmenu osoby, ktorá dom a pozemok spravuje a na podobné náklady vlastnej činnosti týkajúcej správy domu a pozemku sa rozvrhnú na každý byt a nebytový priestor rovnomerne.

§ 302

Zálohy na služby a ich vyúčtovanie

(1) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný poukazovať mesačne zálohy na plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a to od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru.

(2) Osoba zodpovedná za správu domu je povinná vyúčtovať vlastníkovi bytu a nebytového priestoru zaplatené zálohy za tovary a služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru najneskôr do 31. mája kalendárneho roku s prihliadnutím na skutočné náklady pripadajúce na byt a nebytový priestor za uplynulý kalendárny rok; na prípadné zmeny vlastníka bytu alebo nebytového priestoru počas kalendárneho roka, ktorého sa ročné vyúčtovanie týka sa pri vyhotovení vyúčtovania neprihliada. Osoba zodpovedná za správu domu je povinná odoslať ročné vyúčtovanie na jednotlivé byty a nebytové priestory vlastníkovi bytu a nebytového priestoru najneskôr v lehote podľa predchádzajúcej vety; táto lehota neplatí, ak dôjde k zmene osoby zodpovednej za správu domu v období od 1. marca do 31. mája kalendárneho roku. V takom prípade, sa lehota podľa prvej vety tohto odseku predlžuje o 3 mesiace.

(3) Ak nie je určená alebo dohodnutá doba splatnosti nedoplatku alebo preplatku vyúčtovania záloh, sú splatné do 1 mesiaca od uplynutia lehoty uvedenej v odseku 1.

(4) Vzor ročného vyúčtovania služieb upraví vykonávací predpis.

§ 303

Prechod práva a povinností súvisiacich so správou domu

(1) Nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru prechádzajú na nadobúdateľa všetky práva a povinnosti súvisiace so správou domu a pozemku voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome a osobe zodpovednej za správu domu.

(2) Pri prevoze vlastníckeho práva k bytu nevzniká osobe zodpovednej za správu domu povinnosť usporiadať príspevky na správu domu ku dňu účinnosti prevodu.

§ 304

Prechod dlhov na nadobúdateľa bytu

(1) 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.

(2) 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 1 alebo ak v dome nie je žiadna osoba zodpovedná za správu domu.

§ 305

Prechod práv a povinností zo zodpovednosti za vady a škodu

(1) Práva a povinnosti zo zákonnej zodpovednosti za vady a za škody voči zhotoviteľovi domu alebo inej osobe zodpovednej za výstavbu domu prechádzajú z pôvodného vlastníka na nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru v dome spolu s ostatnými právami a povinnosťami podľa § 273.

(2) Pôvodný vlastník domu je povinný odovzdať osobe zodpovednej za správu domu najneskôr pri odovzdaní domu do jej správy všetky dokumenty, ktoré sa týkajú riadneho uplatnenia práv podľa odseku 1, najmä zmluvu o dielo a doklady o uplatnení uvedených práv voči zhotoviteľovi domu alebo inej osobe zodpovednej za výstavbu domu.

Štvrtý diel

Záložné právo k bytu a nebytovému priestoru

§ 306

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov

(1) Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných častí domu, príslušenstva domu a pozemku ako aj na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych alebo protiprávnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(2) Existencia záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

(3) Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú vždy postavenie prednostného záložného veriteľa podľa § 210 v poradí rozhodujúcom na uspokojenie záložných práv a to bez ohľadu na zápis zákonného záložného práva podľa ods. 1 v katastri nehnuteľností.

§ 307

Trvanie záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Záložné právo podľa § 306 trvá počas celej existencie bytu alebo nebytového priestoru.

§ 308
Záložné právo v prospech tretej osoby

Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriaďiť aj v prospech tretej osoby.

NÁVRH
KODIFIKAČNEJ
KOMISIE