

pre obytné domy, teda najmä tie budovy, v ktorých zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností pripadajú aspoň dve tretiny na nebytové priestory, obdobne možno za budovu, ktorá nemá charakter bytového domu považovať stavbu, pri ktorej prevažuje iná funkcia ako funkcia bývania (napr. administratívne budovy, budovy reštaurácií, školské budovy a pod.). Z uvedeného je zrejmé, že podľa § 24 sa postupuje pri nadobúdaní vlastníctva nebytových priestorov v budovách, ktoré nemajú charakter bytového domu, a výklad tohto ustanovenia nemá žiadny súvis s uplatneným nárokom žalobcu.

## § 2

**(1) Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.**

**(2) Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**

**(3) Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu<sup>5)</sup> ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.**

**(4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.**

**(5) Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.**

**(6) Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto**

zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoría, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „pril'ahlý pozemok“).

(7) Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,<sup>5)</sup> bez plochy lodží a balkónov.

(8) Prevádzkou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pril'ahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.<sup>5a)</sup>

(9) Údržbou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.

(10) Opravou sa na účely tohto zákona rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.

(11) Rekonštrukciou sa na účely tohto zákona rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.

(12) Modernizáciou sa na účely tohto zákona rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

---

<sup>5)</sup> § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

<sup>5a)</sup> Napríklad zákon č. 264/1999 Z. z. o technických požiadavkách na výrobky a o posudzovaní zhody a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 355/2007 Z. z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Súvisiace ustanovenia:

§ 1, § 5, § 6 až 8b, § 10, § 13, § 15, § 19, § 24

**Súvisiace predpisy:**

čl. 20 Ústavy SR; § 118 až 121, § 123 a nasl., § 685, § 711 OZ; zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov; zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami; katastrálny zákon; stavebný zákon

**K ods. 1**

Zabezpečenie bývania patrí medzi základné životné potreby, ktoré nie sú ničím nahraditeľné. Ešte pred tým, ako sa dostaneme k samotnému výkladu, je potrebné sa pristiaviť pri § 118 ods. 1 a ods. 2 OZ, ktorý vymedzuje veci a práva. Predmetom občianskoprávných vzťahov sú veci, a pokiaľ to ich povaha pripúšťa, práva alebo iné majetkové hodnoty.

Stredný Občiansky zákonník v § 23 špecifikoval veci tak, že veci v právnom zmysle slova sú ovládateľné, hmotné predmety a prírodné sily, ktoré slúžia ľudskej potrebe. Podľa § 24 súčasťou veci je všetko, čo k nej podľa jej povahy patrí a nemôže byť oddelené tak, aby sa tým vec alebo jej oddeliteľná časť nepoškodila alebo podstatne neznehodnotila. Stredný Občiansky zákonník rozumel pod pojmom vec v právnom zmysle slova len hmotné predmety a prírodné sily, ktoré v dôsledku technických vynálezov novej doby slúžili na uspokojovanie potrieb. Takouto prírodnou silou boli napríklad elektrina, plyn, voda a pod., ktoré môžu byť predmetom právnych pomerov upravujúcich hospodársky styk ľudí. Ako uvádza dôvodová správa k predmetnému ustanoveniu stredného Občianskeho zákonníka: „*Aby nebolo pochybností o rozsahu pojmu veci, zákon vytyčuje spoločný znak vecí, rozhoduje, či slúžia ľudskej potrebe, t. j. či majú povahu ukojených prostriedkov a či sú podrobiteľné ľudskej moci a ňou ovládateľné.*“

Naproti tomu, zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník opúšťa vymedzenie pojmu vec v právnom slova zmysle. Súčasný Občiansky zákonník opustil klasické poňatie veci ako ovládateľného hmotného statku (*res corporales*), resp. ako ovládateľnej prírodnej sily (energie, vody, pary, slnka, elektriny), ktoré (obe) slúžia ľudským potrebám a majú svoju užitočnú hodnotu. Všeobecnými znakmi vymedzujúcimi právne poňatie veci sú ovládateľnosť veci, ktorá je spojená s objektívnou ovládateľnosťou, a zároveň jej použiteľnosť pre ľudské potreby. Občiansky zákonník v § 118 ods. 2 zavádza špecifický predmet občianskoprávných vzťahov, ktorými sú byty alebo nebytové priestory. Ustanovenie druhého odseku § 118 bolo zavedené do Občianskeho zákonníka veľkou novelou Občianskeho zákonníka uskutočnenou zákonom č. 509/1991 Zb., ktorá nadobudla účinnosť 1. 1. 1992, a to v súvislosti so zavedením inštitútu nájmu, ktorý dovtedy Občiansky zákonník nepoznal. Zo systematického zaradenia § 118 do Občianskeho zákonníka by sa mohlo zdať, že Občiansky

zákonník nepovažuje byt ani za vec, ani za inú majetkovú hodnotu, pretože by ho inak zákonodarca nedefinoval ako špecifický predmet občianskoprávných vzťahov, ak by vec považoval za nehnuteľnosť.<sup>9</sup> Samozrejme, v ustálenej praxi je byt považovaný za nehnuteľnosť. Byt nie je nikde v Občianskom zákonníku bližšie špecifikovaný. Špecifikáciu pojmu byt môžeme nájsť v osobitných právnych predpisoch, a to v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, stavebnom zákone, katastrálnom zákone a v slovenskej technickej norme číslo 73 4301. Všetky skôr uvedené právne predpisy definujú byt len pre potreby toho-ktorého predpisu. Nemožno teda hovoriť, že ide o všeobecnú charakteristiku bytu.

Podľa § 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvale určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky. S touto otázkou sa už vysporiadala aj súdna prax v Českej republike, a to najmä v rozhodnutí Najvyššieho súdu ČR z 29. januára 2002, sp. zn. 26Cdo 400/2000, podľa ktorého: „*Predmetom právnych vzťahov nájmu bytu je byt, ktorým sa rozumie súbor miestností (prípadne jednotlivá obytná miestnosť), ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na trvalé bývanie. Pre vymedzenie súboru miestností (prípadne jednotlivých obytných miestností) ako bytu je rozhodujúci právny stav založený právoplatným rozhodnutím o povolení užívania stavby (prípadne o zmene účelu jej užívania). Ak bolo stavebným úradom o posúdení otázky, čo je bytom, takto rozhodnuté, súd musí z tohto rozhodnutia vychádzať* (§ 135 ods. 2 druhá veta OSP).“

Rozhodujúcim pre vymedzenie pojmu bytu sa tak podľa ustálenej súdnej praxe stáva právny stav založený právoplatným rozhodnutím stavebného úradu o povolení užívania stavby, prípadne o zmene účelu užívania stavby. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov charakterizuje aj bytový dom, ktorým sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy užívaná na bývanie a má viac ako 3 byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Hovoríme o dualistickej koncepcii vlastníctva bytu, ktorá vychádza z poňatia vlastníctva bytu ako spoluvlastníctva. Hlavným predmetom vlastníctva je budova, v ktorej sa predmetné byty nachádzajú, a vedľajším predmetom je samotný byt. Vlastník bytu je teda aj spoluvlastníkom budovy.

<sup>9</sup> K tomuto výkladu pozri aj komentár k § 1.

Podľa rozhodnutia Ústavného súdu ČR: „*Platná právna úprava je postavená na spoluvlastníckej koncepcii, v rámci ktorej je hlavným predmetom budova a vedľajším predmetom je byt alebo nebytový priestor, ktoré sú reálne oddeliteľnými časťami budovy a ku spoluvlastníctvu budovy tak pristupuje vlastník bytu či nebytového priestoru (konštrukcia tzv. dualistickej teórie bytového vlastníctva v spoluvlastníckom poňatí). Uvedená zvláštna právna úprava umožnená Občianskym zákonníkom, ktorý ustanovuje, že predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty alebo nebytové priestory (§ 118 ods. 2) a ktorého ustanovenie § 125 ods. 1 odkazuje na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je daná práve špecifickou povahou bytu alebo nebytového priestoru, ktoré nemôžu byť fakticky samostatnými oddeliteľnými časťami budovy. Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru je potom z podstaty veci nevyhnutne obmedzené v rozsahu, v ktorom je nutné rešpektovať nutnosť hospodárenia s budovou ako celkom. Práva jednotlivých vlastníkov sú obmedzené s rovnakými vlastníckymi právami ostatných vlastníkov bytov.*“<sup>10</sup>

Príslušenstvom bytu v zmysle § 121 OZ sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Súdna prax definovala, že príslušenstvo bytu v zmysle § 121 ods. 2 OZ „*ako soubor miestností a priestorů pod spoločným uzavřením, který svým stavebně technickým a funkčním uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení, jen zdůrazňuje správnost závěru, že vedlejší místnosti a prostory ve smyslu § 121 odst. 2 obč. zák. (bez zřetele na to, zda jsou pod společným uzavřením nebo mimo byt) musí být určeny k užívání spolu s bytem, tedy k ‚bydlení‘ v širším slova smyslu, a nikoliv k jiným účelům (např. ke garážování osobního vozidla).*“<sup>11</sup> Z uvedeného vyplýva, že vo vzťahu k príslušenstvu bytu podľa § 121 ods. 2 OZ je vlastník bytu obmedzený zásadne len kolaudačným rozhodnutím príslušného stavebného úradu. Nemôže preto ako príslušenstvo bytu v zmysle citovaného ustanovenia určiť (a teda ani prenajať) napríklad spoločné priestory domu, t. j. priestory, ktoré možno vymedziť tak, že nejde o byty a ich príslušenstvá ani nebytové priestory, a pozitívne tak, že ide o priestory slúžiace všetkým nájomníkom domu, napríklad spoločná chodba, malá práčovňa, sušiareň, koči-káreň a pod.<sup>12</sup> To, či určité priestory majú povahu spoločných priestorov, treba vyvodiť z konkrétnej povahy týchto priestorov v občianskoprávnom zmysle, pričom treba vychádzať najmä zo stavebno-právneho učenia, teda predovšetkým z právoplatného rozhodnutia stavebného úradu o tom, že určité priestory

<sup>10</sup> Nález Ústavného súdu ČR, sp. zn. PL. ÚS 50/2000.

<sup>11</sup> Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 25. novembra 2004, sp. zn. 26 Cdo 226/2003, rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR z 20. marca 2002, sp. zn. 20 Cdo 1782/2001.

<sup>12</sup> Pozri aj rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo 16. júna 2005, sp. zn. 26 Cdo 1538/2004.

sú spôsobilé na tento účel užívania, ak sú spoločné priestory objektívne určené kolaudačným rozhodnutím, toto ich určenie nemôže byť zmenené rozhodnutím vlastníka, a to ani so súhlasom všetkých nájomníkov v dome. Takýto záver platí aj pre príslušenstvo bytu.<sup>13</sup>

V § 121 ods. 2 OZ je uvedené, že príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti. Čo sú vedľajšie miestnosti, vyplýva zo stavebno-technického určenia a usporiadania bytového domu, v ktorom sa byt nachádza. Vedľajšie miestnosti tak, ako to definuje právna teória, súvisia najmä s bytom. Spravidla sa nachádzajú priamo v byte. Môže ísť o predsieň, balkóny, komoru a pod. Príslušenstvom bytu nie sú vedľajšie stavby, ako sú napríklad chliev, sýpka a stodola, hoci boli predané do užívania spoločne s bytom.<sup>14</sup>

Inými priestormi podľa § 121 ods. 2 OZ sú také priestory, ktoré sa nachádzajú mimo bytu, a priestory majúce význam pre riadne užívanie bytu a poskytujú doplnkové úžitkové plochy. Sú to napríklad pivnice, kočíkárne a pod.

Súdna prax sa musela vysporiadať aj s otázkou, či pod príslušenstvom bytu v zmysle ustanovenia Občianskeho zákonníka možno zaradiť aj garáž, ktorá sa nachádza v bytovom dome. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČR príslušenstvom bytu v zmysle § 121 OZ nie je garáž, aj keď je táto umiestnená v rovnakom dome ako byt a je spolu s bytom užívaná.<sup>15</sup> S týmto rozhodnutím sa plne stotožňujeme, pretože iné priestory majú význam pre riadne užívanie bytu a poskytujú doplnkové užívanie a majú slúžiť k riadnemu užívaniu bytu. Garáž sama osebe je určená na garážovanie motorových vozidiel, a preto neslúži k uspokojovaniu bytových potrieb a nie je nevyhnutne určená k užívaniu bytu. Garáž je samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov, a preto nemôže byť chápaná ako príslušenstvo bytu. Garáž považujeme v zmysle zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov za nebytový priestor. Podľa § 1 zákona o nájme a podnájme nebytových priestorov nebytovými priestormi sú miestnosti alebo súbor miestností, ktoré podľa rozhodnutia stavebného úradu sú určené na iné účely ako na bývanie; nebytovými priestormi nie sú príslušenstvo bytu ani spoločné priestory domu.

Pri garáži ako pri samostatnej veci nebytového priestoru však treba poukázať aj na ďalšiu skutočnosť. Podľa platnej právnej úpravy je potrebné rozlišovať medzi príslušenstvom bytu, ktoré je s bytom spojené vlastným uzavretím (má spoločný vchod), a príslušenstvom bytu, ktoré je mimo bytu, mimo jeho uzavretia (pivnica, sklad). Právny význam príslušenstva bytu podľa Občianskeho

<sup>13</sup> Pozri aj rozsudok Najvyššieho súdu ČR z 19. októbra 2005, sp. zn. 26 Cdo 733/2005.

<sup>14</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 10. júla 2003, sp. zn. 26 Cdo 450/2003.

<sup>15</sup> Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo 17. januára 2002, sp. zn. 26 Cdo 2975/2000.

zákonníka je zároveň potrebné odlišovať od právneho významu príslušenstva veci podľa Občianskeho zákonníka, pretože byt (resp. nebytový priestor) nie je vecou v zmysle § 119 OZ, hoci v súlade s § 118 OZ môže byť predmetom občianskoprávných vzťahov. Príslušenstvom bytu sú podľa Občianskeho zákonníka vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Vedľajšie miestnosti sú neobytné miestnosti v byte. Keďže sú pod spoločným uzavretím, sú súčasťou bytu. Vedľajšie priestory sú neobytné miestnosti, ktoré sú mimo bytu. Byt, ktorý je zložený z viacerých miestností, zahŕňa ako súčasť aj tie miestnosti, ktoré sú neobytné, napríklad kúpeľňu, WC, komoru, ako aj garáž, pokiaľ je s bytom stavebne a funkčne spojená. Tieto vedľajšie miestnosti ako príslušenstvo bytu pod spoločným uzavretím sú jeho súčasťou, a nemožno ich využiť inak ako pre tento byt, ku ktorému podľa dokumentácie a príslušných rozhodnutí patria. Naproti tomu, vedľajšie priestory ako príslušenstvo bytu možno využiť pre ktorýkoľvek byt podľa dohody a len vtedy sú príslušenstvom daného bytu, ak boli výslovne v zmluve o prevode vlastníckeho práva uvedené.<sup>16</sup> V tomto prípade treba rozlišovať, či je garáž na základe rozhodnutia stavebného úradu spojená s bytom a je jeho súčasťou ako príslušenstvo bytu vedľajšia miestnosť, ktorá nemôže byť samostatným predmetom právneho vzťahu, pretože vedľajšia miestnosť a vedľajšie priestory nie sú vecami v právnom zmysle. V prípade, ak je garáž stavebne a funkčne spojená s bytom, to znamená, že je s bytom spojená napríklad spoločným vchodom alebo prepojená dverami, čo je v súlade aj s dokumentáciou a právoplatným rozhodnutím stavebného úradu, nemôže byť takáto garáž samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov a predmetom samostatného prevodu. Toto tvrdenie zakladáme na tej skutočnosti, že takáto garáž nemôže byť samostatne oddelená od bytu tak, aby nedošlo k poškodeniu samotného bytu a bez toho, aby sa tento neznehodnotil. Ak je garáž s bytom spojená, tvorí jeden celok a nemôže byť samostatne spôsobilým predmetom občianskoprávných vzťahov ako nebytový priestor. Až fyzickým oddelením garáže od bytu a s tým spojenou zmenou dokumentácie v stavebnom konaní na základe povolenia vydaného príslušným orgánom môže dôjsť k zmene účelu a tento priestor (garáž) môže byť prekvalifikovaný na samostatný nebytový priestor a môže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov.

Na základe skôr uvedeného teda môžeme garáž považovať za príslušenstvo bytu, ako aj za samostatný nebytový priestor. Ako už bolo skôr uvedené, garáž bude samostatným nebytovým priestorom v prípade, ak je v zmysle stavebného povolenia, právoplatného kolaudačného rozhodnutia samostatnou

<sup>16</sup> Pozri aj rozhodnutie Najvyššieho súdu SR z 22. septembra 2010, sp. zn. 1 Cdo 156/2008.



vecou v právnom slova zmysle, ktorá neslúži na bývanie a nie je spojená stavebno-technickými úpravami s bytom. Nie je rozhodujúce, či je garáž v rovnakom bytovom dome ako byt. Ak takáto garáž nie je stavebno-technicky spojená s bytom v zmysle právoplatného stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia, tak garáž, aj keď sa nachádza v tom istom bytovom dome ako byt, je samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov a môže byť predmetom samostatného prevodu, pretože v takomto prípade budeme hovoriť o garáži ako o nebytovom priestore. Naopak, v prípade, ak je garáž stavebno-technicky spojená s bytom a nemôže byť oddelená bez toho, aby došlo k poškodeniu a znehodnoteniu bytu samotného, nemôže byť garáž predmetom samostatného prevodu ako predmetu občianskoprávných vzťahov až do času stavebno-technických úprav na základe stavebného povolenia a zmeny užívania stavby a stavebnej dokumentácie.

### **Charakteristika bytu v jednotlivých právnych predpisoch**

Ako sme už skôr uviedli, Občiansky zákonník neobsahuje legálnu definíciu pojmu byt. Byt je definovaný v samostatných právnych predpisoch, pričom táto definícia sa využíva iba na účely toho-ktorého zákona. Pojem byt je definovaný v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvale určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

Bytovým domom sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako 3 byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné priestory tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Byt ako nehnuteľnosť podlieha pri svojej výstavbe, ako aj pri jeho stavebných zmenách povoleniu zo strany stavebného úradu. Je teda nevyhnutné poukázať aj na definíciu bytu v stavebnom zákone. Stavebný zákon rozlišuje medzi stavbou, bytovou budovou a nebytovou budovou. Stavba v širšom slova zmysle je stavebnou konštrukciou postavenou stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podlahy. Pevným spojením so zemou sa rozumie spojenie pevnými základmi, upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo na inú stavbu, ukotvenie pilotmi alebo lanami s kotvou v zemi alebo na jej inej stavbe, pripojenie na siete a zariadenia technického vybavenia územia, umiestnenie pod zemou. Je nesporné, že bytové budovy, ako aj



nebytové budovy sú stavbami v zmysle definície upravenej v § 43 SZ. Podľa § 43b SZ bytovými budovami sú stavby, z ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria bytové domy, rodinné domy a ostatné budovy na bývanie, ako napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov. Bytovým domom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie.

V zmysle stavebného zákona je bytom obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím určeným na trvalé bývanie. Obytnou miestnosťou je miestnosť, ktorá svojim stavebno-technickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie. Príslušenstvom bytu na účely stavebného zákona sú miestnosti, ktoré plnia komunikačné, hospodárske alebo hygienické funkcie bytu.

Byt je považovaný za nehnuteľnosť. Nevyhnutne s prevodom a prechodom vlastníckeho práva je spojené aj konanie o zápis vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. V tomto smere teda nemožno opomenúť ani katastrálny zákon. Katastrálny zákon definuje v § 3 ods. 16 rozostavaný byt alebo rozostavaný nebytový priestor. Podľa predmetnej definície rozostavaným bytom alebo rozostavaným nebytovým priestorom je miestnosť alebo súbor miestností určených v súlade so stavebným povolením na bývanie alebo na iný účel ako na bývanie, ak sa nachádza v dome, ktorý je aspoň v takom stupni rozostavanosti, že navonok je uzavretý obvodovými stenami a strešnou konštrukciou.

Podľa slovenskej technickej normy STN 734301 riešenie bytu má umožňovať prepravu predmetu s rozmermi 1 800 mm x 600 mm x 1 800 mm do všetkých obytných miestností. Pôdorysový tvar jednotlivých miestností bytu, umiestnenie okien, dverí, vykurovacích telies a pod. musí umožňovať vybavenie týchto miestností nábytkovým zariadením podľa ich účelu a počtu osôb, ktoré ich majú obývať v zmysle STN 734305.

Miestnosti bytu v bytovom dome, okrem vstupného priestoru (predsiene), nemajú byť priamo prístupné z domovej komunikácie. Obytné miestnosti musia spĺňať nasledujúce kritériá:

- a) najmenšia podlahová plocha je 8 m<sup>2</sup>, ak tvorí byt jediná obytná miestnosť, musí mať podlahovú plochu najmenej 16 m<sup>2</sup>,
- b) má priame denné svetlo,
- c) má priame alebo dostatočne určené vetranie,
- d) má priame alebo dostatočne určené nepriame vykurovanie,
- e) má dostatočnú tepelnú a akustickú ochranu stavebnými konštrukciami.