

Správa o záveroch Analýzy právnych predpisov v oblasti bývania

Úvod

Podnetom pre spracovanie Analýzy právnych predpisov v oblasti bývania bola úloha B.8. uznesenia vlády SR č. 13/2015 k návrhu Konceptie štátnej bytovej politiky do roku 2020, a to „vypracovať analýzu úpravy právneho rámca v oblasti bývania“. Hlavným nositeľom uvedenej úlohy bolo Ministerstvo dopravy a výstavby SR a ako spolupracujúce rezorty boli určené Ministerstvo spravodlivosti a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR. Cieľom predmetnej úlohy bolo vyhodnotiť existujúci stav právnych predpisov týkajúcich sa oblasti bývania. Široká škála právnych predpisov, ktoré riešia oblasť bývania, navyiac ich rozdelenie medzi kompetenčne príslušné ústredné orgány štátnej správy môžu spôsobovať menej prehľadný systém pre oblasť bývania. Táto roztrieštenosť zároveň môže tvoriť istú bariéru intenzívnejšieho rozvoja sektoru bývania v Slovenskej republike. Účelom spracovania analýzy bolo vytvoriť prehľad všetkých právnych predpisov týkajúcich sa bývania a zhodnotiť potrebu konzistentného, teda jednotného predpisu v oblasti bývania.

Je dôležité podotknúť, že v legislatívnom rámci Slovenskej republiky sa neuplatňuje právo na bývanie, a teda toto právo nie je zakotvené ani v Ústave SR. Z uvedeného dôvodu existujúce koncepčné dokumenty konštatujú primárnu zodpovednosť občana za jeho vlastné bývanie. Nezakotvenie tohto práva do Ústavy SR vychádza najmä z dôvodu vlastníckej štruktúry bytového fondu na území Slovenskej republiky (viac ako 90% bytov v súkromnom vlastníctve) a rovnako aj z dôvodu rozpočtových možností štátu. Štát sa však prostredníctvom legislatívy a ekonomických nástrojov v oblasti bývania snaží vytvárať vhodné a stabilné podmienky pre domácnosti, umožňujúc im bývať v čo najlepších podmienkach vzhľadom na výšku príjmu domácností. Dostupnosť bývania je tak priamo úmerná ekonomickým možnostiam jednotlivca. Zároveň však štát vytvára podmienky pre zvyšovanie výkonnosti ekonomiky, rast zamestnanosti a rast príjmov domácností ako základných predpokladov pre zlepšenie úrovne bývania, jeho dostupnosti pre obyvateľstvo a skracovanie časového obdobia potrebného pre zabezpečenie vlastného bývania.

Nakoľko však právna úprava bývania nie je zjednotená v jednom právnom predpise, dochádza v tomto dôsledku k rozdeleniu kompetenčnej príslušnosti medzi viaceré ústredné orgány štátnej správy. S nárastom počtu právnych predpisov a gestorov k daným predpisom dochádza k zníženiu koordinácie a prehľadnosti medzi viacerými právnymi predpismi upravujúcimi tú istú oblasť, výsledkom čoho môže byť na jednej strane duplicita zachádzajúca niekedy až do takmer úplnej protichodnosti znenia rôznych zákonov upravujúcich ten istý spoločenský vzťah, na druhej strane vznik legislatívnych medzier, kedy daný spoločenský vzťah nie je upravený vôbec. Uvedené následne obmedzuje efektívne napĺňanie bytovej politiky a presadzovanie jej zámerov, ako aj možnosti MDV SR, ktoré je v zmysle zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov ústredným orgánom pre tvorbu a uskutočňovanie bytovej politiky povinným primerane plniť túto úlohu.

Právne predpisy súvisiace s bývaním

Na začiatku spracovania analýzy bolo potrebné stanoviť okruh právnych predpisov, ktoré majú priamy súvis s bývaním. Medzi najvýznamnejšie a najrozsiahlejšie môžeme zaradiť najmä:

- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Pre úplnosť informácie, v analýze bolo identifikovaných až 75 zákonov a ďalších 31 podzákonných noriem, ktoré či už priamo alebo nepriamo ovplyvňujú oblasť bývania (viď. príloha). Aj vzhľadom na rozmanitosť a komplikovanosť právneho prostredia v oblasti bývania sa v rámci analýzy posudzovala možnosť vytvorenia komplexného právneho predpisu vytvárajúceho stabilnú úpravu danej oblasti a najmä zrozumiteľnosť a dostupnosť pre adresátov takejto úpravy. Pri analýze možnej zlučiteľnosti právnych predpisov sa posudzovala najmä zlučiteľnosť predmetu úpravy, gestora daného predpisu a možný výsledný efekt zlúčenia.

Zákonník bývania

Idea Zákonníka bývania (alebo aj zákona o bývaní) vychádza predovšetkým zo zahraničných skúseností. Uvedený pojem môžeme nájsť predovšetkým v krajinách s anglo-americkým právnym systémom, ako napr. v USA, Anglicku alebo aj Írskej republike. Častým atribútom takéhoto zákonníka je však skutočnosť, že nie je tvorený len jedným právnym predpisom ale systémom nadväzujúcich noriem. Naopak v niektorých štátoch EÚ (ako napríklad Holandsko) existuje jeden zákon o bývaní, avšak obsahovo nerieši všetky aspekty bytovej problematiky v krajine. V prípade Holandska korene tejto zákonnej úpravy siahajú až do roku 1901 a boli odpoveďou na potrebu výstavby cenovo dostupného bývania. Samozrejme aj táto úprava prešla výraznými zmenami naposledy v roku 2015 ako odpoveď na rozhodnutie Európskeho súdneho dvora vo veci štátnej pomoci pre spoločnosti zabezpečujúce sociálne bývanie v krajine.

V súčasnosti tak zákon upravuje fungovanie neziskového sektora poskytujúceho bývanie v Holandsku, povinnosti samosprávy, financovanie a pravidlá poskytovania nájomného bývanie. Vo svojej podstate teda rieši len časť problematiky bývanie. Uvedené teda ilustruje situáciu, že aj keď formálne existuje norma nazývajúca sa „zákon o bývaní“, nie je predpisom, ktorý by reguloval celú oblasť.

Myšlienka zlúčenia právnych predpisov v oblasti bývanie do jedného predpisu vychádza z predpokladu, že by sa tým odstránili viaceré nedostatky aktuálnej úpravy (najmä absencia potrebných definícií, resp. ich neurčitost', nejednoznačnosť a duplicita). Rovnako by sa zjednotila kompetenčná príslušnosť nad celkovou problematikou bývanie, nakoľko aktuálna situácia s mnohými gestormi jednotlivých predpisov spôsobuje nejednoznačnosť v aplikácii a výkladoch právnej úpravy. Aktuálne viaceré ústredné orgány štátnej správy pripravujú legislatívu a pracujú na jej novelizácii bez priamej koordinácie s gestorom v oblasti bytovej politiky, čo môže opäť spôsobiť vyššie spomenuté problémy. Predpokladá sa, že gestor predpisu pokrývajúceho celú oblasť by zabezpečil výkladovú jednotnosť a vývoj legislatívy by bol v súlade s koncepciou štátnej bytovej politiky. Aj tu však netreba zabúdať na možné negatíva takehoto riešenia. Na príkladoch Občianskeho zákonníka a Stavebného zákona je možné pozorovať komplikovanejšie dosiahnutie novelizácie a úpravy takto všeobecných a obsažných predpisov. Je žiaduce, aby legislatíva bola pružná a dokázala včasne reagovať na vývoj ostatného právneho prostredia a potreby spoločnosti. Uvedené zároveň vyžaduje spoločenskú zhodu a keďže bývanie je oblasť, ktorá sa týka bezprostredne každého, je zrejmé, že by následné zásahy do takehoto zákonníka boli komplikované a citlivé.

Realizácia zjednotenia legislatívy v oblasti bývanie by si však vyžadovala veľké zásahy do právneho prostredia a platných inštitútov a zároveň aj vytváranie nového prostredia legislatívy bývanie, čo môže byť toho času ťažko realizovateľné. Uvedené by mohlo zároveň prísť do sporu s prebiehajúcou rekodifikáciou Občianskeho zákonníka. Teoretickým a pravdepodobne vhodným riešením by bolo sústredenie úpravy právnych vzťahov v oblasti vlastníctva a nájmu bytov v rekodifikovanom Občianskom zákonníku. Výsledkom by bol vznik osobitných ustanovení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré by zadefinovali základné pojmy ako definícia bytu, bytového domu, nebytového priestoru, spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a zastavaného a príľahlého pozemku, vznik a zánik vlastníctva bytov, osobitné práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzťah vlastníctva bytov a nebytových priestorov k zastavanému pozemku. Za vhodné by bolo možné považovať aj všeobecne upraviť základné náležitosti zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zmluvy o výkone správy spoločne so základnými ustanoveniami o spoločenstve, správe bytového domu a správcovi.

Nakoľko však podľa dostupných informácií rekodifikácia Občianskeho zákonníka nepočíta so zmenami v rozsahu, ako bolo spomenuté vyššie, priniesla analýza aj ďalšie prípustné, menej invazívne návrhy, ktoré považujeme za realizovateľné.

Návrhy

Napriek výsledku analýzy, ktorý neodporúča prijatie generálnej právnej úpravy vo forme Zákonníka bývania, boli pri analýze právnych predpisov týkajúcich sa oblastí bývania identifikované 2 možné zlúčenia právnych predpisov:

1. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon NR SR č. 182/1993 Z. z.“) so zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcov bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon č. 246/2015 Z. z.“)
2. Zákon č. 98/2014 Z. z. o krátkodobom nájme bytu (ďalej len „zákon č. 98/2014 Z. z.“) s Občianskym zákonníkom

Ad 1)

Zákon č. 182/1993 Z. z. upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia a prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) v bytovom dome bez ohľadu na to, či je vlastníkom štát, obec alebo družstvo, do vlastníctva fyzických alebo právnických osôb. Zároveň definuje aj práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.

Vlastníckym právom sa okrem práva vlastníť a nakladať s bytom alebo NP rozumie aj takýto majetok udržiavať a spravovať. Nakoľko sa vlastníctvo bytu alebo NP nerozlučne viaže s vlastníctvom bytového domu (resp. iného domu, v ktorom sa byt nachádza), nemožno tieto práva a povinnosti obmedziť len na konkrétny byt. Výkon práv a povinností sa tak viaže ako na byt (alebo NP), tak aj na dom a väčšinou aj na zastavaný a priľahlý pozemok.

O správe bytov a NP rozhodujú individuálne a výlučne ich vlastníci. Pri rozhodovaní o správe a údržbe spoločných častí a spoločných zariadení domu, zastavaného a priľahlého pozemku už rozhodujú vlastníci spoločne podľa jednotlivých hlasovacích kvór uvedených v zákone č. 182/1993 Z. z. Užívaním bytov a NP vznikajú právne vzťahy k osobám, ktoré zabezpečujú dodávku plnení potrebných na zabezpečenie riadnej správy, údržby a prevádzky domu. Uvedené bolo potrebné reflektovať aj v právnom prostredí a tak zákon č. NR SR 182/1993 Z. z. definoval aj správu bytov a NP. Podľa neho môže byť správa a údržba domu zabezpečená 2 formami:

- spoločenstvom vlastníkom bytov a NP - t. j. samosprávny výkon správy a údržby domu vlastníkmi alebo
- na základe zmluvy o výkone správy prostredníctvom správcu, ktorý je zapísaný v zozname správcov bytových domov (ďalej len „zoznam správcov“).

Rovnako zákon definuje správcu bytových domov, jeho postavenie, úpravu práv a povinností voči vlastníkom, úpravu práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy uzavretej medzi správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ako aj niektoré ďalšie súvislosti vyplývajúce z vyčiarknutia správcu zo zoznamu správcov bytových domov, najmä proces ukončenia a odovzdania správy domu.

Zákon č. 246/2015 Z. z. ustanovuje povinnosť zapísať sa do zoznamu správcov pre všetky osoby, ktoré majú záujem vykonávať správu a údržbu bytového fondu za účelom zisku (t. j. podnikateľská činnosť) a zároveň upravuje podmienky výkonu činnosti správcov vykonávajúcich správu a údržbu bytových domov na základe zmluvy o výkone správy – to znamená, že ustanovuje predpoklady pre zápis do zoznamu správcov a následné zotrvanie v ňom. Týmito predpokladmi sú:

- odborná spôsobilosť, ktorá sa nadobúda absolvovaním akreditovaného odborného vzdelávania podľa zákona č. 568/2009 Z. z. o celoživotnom vzdelávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- zriadenie kancelárie,
- uzatvorenie poistenia zodpovednosti za škodu, za ktorú správca zodpovedá pri výkone činnosti a
- zapísané živnostenské oprávnenie „správa a údržba bytového fondu“.

V rozsahu, ako je vyššie uvedené, vykonáva gestor zákona č. 246/2015 Z. z. MDV SR dohľad nad správcami zapísanými v zozname správcov bytových domov. Dohľady spočívajú v kontrole dostupnosti kancelárie, nahliadnutia do poisťných dokladov a preukázania zabezpečenia odbornej spôsobilosti.

Z veľkej časti tieto právne predpisy upravujú problematiku správcu bytového domu (napriek tomu, že v diferentných rovinách), avšak nakoľko ide o tie isté subjekty vykonávajúce tú istú činnosť, je zjavne vhodné tieto predpisy zlúčiť takým spôsobom, že k ustanoveniam zákona NR SR č 182/1993 Z. z. by boli inkorporované ustanovenia zákona č. 246/2015 Z. z.

Zlúčením týchto dvoch právnych predpisov by došlo k ucelenému definovaniu základných práv a povinností správcov bytového domu a ich činností v jednom predpise a k dostupnosti právnej úpravy správcov bytových domov pre všetky relevantné subjekty (najmä správcovia, vlastníci bytov a nebytových priestorov). Rovnako by zlúčenie týchto predpisov mohlo mať pozitívny vplyv na zefektívnenie správy, ako aj vytýčenia jasnej koncepcie smerovania a rozvoja tejto oblasti. V neposlednom rade dochádza k zvýšeniu právnej istoty vo vzťahu k riešeniu tejto problematiky.

Záverom v danej oblasti vyslovujeme odporúčanie zamerať sa na zvýšenie kontrolných právomocí orgánov vo vzťahoch správca vs. vlastník, nakoľko z praktických skúseností MDV SR a MF SR je možné vyvodiť záver, že na opakujúce sa problematické situácie neexistuje kompetencia kontrolných orgánov a vlastníci sú odkázaní na súdne konania, ktoré často bývajú zdĺhavé a zároveň nadmerne zaťažujú súdy.

Netreba opomenúť aj skutočnosť, že „správcovia“ vykonávajúci podnikateľskú činnosť v oblasti správy bytového fondu bez splnenia podmienok osobitného zákona č. 246/2015 Z. z. sú aktuálne nepokrytý v dohľadovej a kontrolnej činnosti príslušných orgánov. Za vhodné riešenie považujeme zmenu živnostenského oprávnenia v predmete podnikania „Správa a údržba bytového fondu“ z voľnej živnosti na živnosť viazanú a zároveň aj zjednotenie viacerých znení uvedeného oprávnenia na jedno vhodné znenie. Zapísanie viazanej živnosti by bolo podmienené splnením podmienok zákona č. 246/2015 Z. z.

Ad 2)

Všeobecným predpisom úpravy nájomných vzťahov je Občiansky zákonník, pričom tento všeobecný predpis upravuje aj jednotlivé typy nájmov (medzi nimi aj nájom bytu). Zároveň obsahuje nemenej dôležitú úpravu vlastníckeho práva a spôsoby nadobudnutia vlastníckeho práva.

Občiansky zákonník špecificky upravuje nájom bytu, nájomnú zmluvu, práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, nájomné a úhradu za plnenia súvisiace s užívaním bytu. Zároveň rieši aj spoločný nájom bytu, spoločný nájom bytu manželmi, prechod a zánik nájmu bytu, bytové náhrady, podnájom bytu.

Právna úprava nájmu bytu v Občianskom zákonníku a ukončenia nájomného vzťahu síce zabezpečuje predpoklady na ochranu práva nájomcu pred svojvoľným ukončovaním nájmu zo strany prenajímateľa, na druhej strane však zväzuje vlastníka ako prenajímateľa a neposkytuje mu dostatočnú voľnosť v nakladaní so svojím majetkom v prípade potreby na rozdiel od zákona č. 98/2014 Z. z.

Zákon č. 98/2014 Z. z. naopak upravuje len vzťahy pri krátkodobom nájme bytu na voľnom trhu, avšak už v úvode odkazuje na všeobecnú úpravu nájomnej zmluvy podľa Občianskeho zákonníka, pokiaľ tento predpis neustanovuje inak. Ustanovenia zákona sa neuplatňujú na byty obstarané podľa osobitných predpisov¹, ďalej na byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia, služobné byty a družstevné byty, byty vo vlastníctve obcí, vyšších územných celkov a vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, mesta Košice a ich mestských častí. Zámerom zákona č. 98/2014 Z. z. bolo vyrovnať istý nepomer postavenia zmluvných strán podľa Občianskeho zákonníka a zaručiť lepšiu ochranu vlastníckeho práva prenajímateľa k bytu, nakoľko okrem iného vytvára prostredie umožňujúce za zákonom splnených podmienok prenajímateľom flexibilnejšie ukončiť nájomný pomer voči nájomcom, ktorí porušujú povinnosti vyplývajúce z nájomného vzťahu. V prípade úpravy Občianskeho zákonníka ak je zmluva o nájme bytu podpísaná na dobu neurčitú, legislatíva výrazne zvýhodňuje nájomcu. Prenajímateľ môže vypovedať zmluvu len zo zákonom stanovených dôvodov, pričom nájomcovi musí za určitých okolností zabezpečiť náhradné bývanie. Výhodnejšou sa javí byť zmluva o krátkodobom nájme bytu, tá však môže byť využitá maximálne na 2 roky a celková doba nájmu nesmie presiahnuť 6 rokov. Po tomto období nie je možné predĺžiť dobu nájmu.

Výhody vyplývajúce zo zákona č. 98/2014 Z. z. majú motivovať prenajímateľov riadne a včas splniť si svoju povinnosť registrovať nájom bytu na daň z príjmu v záujme využitia napr. kratšej výpovednej doby pri skončení nájmu z dôvodu porušenia zmluvy na strane nájomcu.

Takáto duálna právna úprava však so sebou prináša množstvo aplikačných problémov. Pre zabezpečenie jasných, vyrovnaných a spravodlivých podmienok pri prenájme bytu by bolo vhodné právnu úpravu zjednotiť s cieľom zabezpečiť vzájomnú rovnováhu právneho postavenia vlastníkov a nájomcov pri nájme bytu.

Inkorporáciou zákona č. 98/2014 Z. z. do Občianskeho zákonníka by došlo k zjednoteniu a k zabezpečeniu komplexnej právnej úpravy nájomných vzťahov a ochrane prenajímateľa aj

¹ Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov
Zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení v znení neskorších predpisov
Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

nájomcu. Rekodifikáciou Občianskeho zákonníka by bolo vhodné inkorporovať ustanovenia zákona č. 98/2014 Z. z. do novej úpravy záväzkového práva a obmedziť tak nejednotnosť právnej úpravy v oblasti nájmu bytov.

Záver

Spracovanie analýzy splnilo požadovaný cieľ danej úlohy, nakoľko jej výsledkom je okrem porovnania obsahu právnych predpisov a ich príslušnosti k určitým rezortom aj získanie súhrnného prehľadu právnych predpisov v oblasti bývania. Sprehľadnenie tohto právneho prostredia v jednom dokumente bude využiteľné najmä pri formovaní a rozvíjaní oblasti bývania de lege ferenda.

V nadväznosti na vyššie uvedené odporúčania a závery by bolo vhodné aplikovať získané poznatky v novovznikajúcom koncepčnom dokumente o bývaní z dielne MDV SR. Prijatím konkrétnych úloh a opatrení pre zodpovedné rezorty s primeraným časovým nastavením by bolo možné závery analýzy aplikovať v legislatívnom prostredí a prispieť tak k efektívnosti a zjednoteniu právnych predpisov, čím by sa odstránila duálna úprava viacerých inštitútov. Uvedené by prispelo aj k sprehľadneniu práv a povinností a tým aj k zlepšeniu ich vymožitelnosti.

Zároveň by bolo žiadúce v rámci procesu rekodifikácie Občianskeho zákonníka neopomenúť závery vyplývajúce z tejto správy a rovnako ich zaradiť do odborných diskusií prislúchajúcej pracovnej skupiny.

Konkrétne opatrenia vyplývajúce z analýzy sú najmä:

- sústredenie úpravy právnych vzťahov v oblasti vlastníctva bytov a práv a povinností vlastníkov bytov v rekodifikovanom Občianskom zákonníku, zahŕňajúc aj dotknuté ustanovenia zákona NR SR č. 182/1993 Z. z.
- zlúčenie zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. so zákonom č. 246/2015 Z. z. za účelom vytvorenia zákona o správe domov, ktorého obsahom by boli najmä práva a povinnosti správcov a definícia správy ako podnikateľskej činnosti
- inkorporovanie ustanovení zákona č. 98/2014 Z. z. do Občianskeho zákonníka a zároveň v procese jeho rekodifikácie aktualizovať právnu oblasť nájmu bytov

Za predpokladu odbornej a dôslednej práce pri úprave predmetných právnych predpisov spolu s reálnym naplnením záverov analýzy by došlo k sústredeniu väčšiny právnej úpravy v oblasti bývania do dvoch právnych predpisov, čo by naplnilo očakávania a prinieslo želaný efekt. Rovnako by sa v nadväznosti na široké zastúpenie vlastníckeho typu bývania na území SR zdalo efektívne upraviť práva a povinnosti vlastníkov bytov tak, aby sa prijatou úpravou vytvorili predpoklady pre sprehľadnenie a cielenejšiu úpravu legislatívy s cieľom primeranej zodpovednosti a prístupu vlastníkov bytov k svojim povinnostiam vyplývajúcich z vlastníctva, resp. spoluvlastníctva v bytových domoch.

Prehľad právnych predpisov so stručnou charakteristikou a s poukazom na vzájomné prepojenia - zákony

P. č.	Číslo zákona	Názov	Predmet	Priamy (P)/ Nepriamy(N) súvis s bývaním	Vzťah k podzákoným pp
1.	460/1992 Zb.	Ústava Slovenskej republiky	čl. 21 Obydlie je nedotknuteľné. Nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva. Domová prehliadka je prípustná len v súvislosti s trestným konaním, a to na písomný a odôvodnený príkaz sudcu. Spôsob vykonania domovej prehliadky ustanoví zákon. Iné zásahy do nedotknuteľnosti obydlija možno zákonom dovoliť iba vtedy, keď je to v demokratickej spoločnosti nevyhnutné na ochranu života, zdravia alebo majetku osôb, na ochranu práv a slobôd iných alebo na odvrátenie závažného ohrozenia verejného poriadku. Ak sa obydlie používa aj na podnikanie alebo vykonávanie inej hospodárskej činnosti, takéto zásahy môžu byť zákonom dovolené aj vtedy, keď je to nevyhnutné na plnenie úloh verejnej správy.	P	
2.	23/1991 Zb.	ústavný zákon, ktorým sa uvádza LISTINA ZÁKLADNÝCH PRÁV A SLOBÔD ako ústavný zákon Federálneho zhromaždenia Českej a Slovenskej Federatívnej Republiky	Čl. 12 Obydlie je nedotknuteľné. Nie je dovolené doň vstúpiť bez súhlasu toho, kto v ňom býva. Domová prehliadka je prípustná len na účely trestného konania, a to na písomný odôvodnený príkaz sudcu. Spôsob výkonu domovej prehliadky ustanoví zákon. Iné zásahy do nedotknuteľnosti obydlija môže zákon dovoliť, len ak je to v demokratickej spoločnosti nevyhnutné na ochranu života a zdravia osôb, na ochranu práv a slobôd iných alebo na odvrátenie závažného ohrozenia verejnej bezpečnosti a poriadku. Pokiaľ sa obydlie používa aj na podnikanie alebo vykonávanie inej hospodárskej činnosti, môže zákon dovoliť také zásahy aj vtedy, ak je to nevyhnutné na plnenie úloh verejnej správy.	P	
3.	40/1964 Zb.	Občiansky zákonník	Predmetom občianskoprávných vzťahov môžu byť tiež byty. Občiansky zákonník upravuje vo všeobecnosti vlastnícke práva, užívacie práva (nájom) a iné práva (záložné právo) k bytom.	P	Nariadenie vlády SR č. 87/1995 Z. z.
4.	513/1991 Zb.	Obchodný zákonník	Úprava poskytovania úverov, ktoré zvyčajne slúžia na kúpu bytov.	N	
5.	182/1993 Z. z.	o vlastníctve bytov a nebytových priestorov	Tento zákon upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov týchto bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku.	P	
6.	189/1992 Zb.	o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami	Služobné byty, byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia, bytová náhrada pri nájme bytu na dobu určitú, zabezpečenie bytovej náhrady a prístrešia, zlučenie bytov, rozdelenie bytov, použité bytu na iné účely ako na bývanie.	P	
7.	98/2014 Z. z.	o krátkodobom nájme bytu	Tento zákon upravuje právne vzťahy súvisiace s krátkodobým nájmom bytu.	P	
8.	260/2011 Z. z.	o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov	Tento zákon upravuje právne vzťahy pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a podmienky poskytnutia bytovej náhrady.	P	Vyhláška MDVRR SR č. 326/2011 Z. z.
9.	246/2015 Z. z.	o správcov bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov	Tento zákon ustanovuje a) podmienky výkonu činnosti správcov, ktorí spravujú bytové domy, b) štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov.	P	Vyhláška MDVRR SR č. 328/2015 Z. z.
10.	150/2013 Z. z.	o štátnom fonde rozvoja bývania	Upravuje predovšetkým podmienky pre možnosť poskytnutia podpory bývania, najmä obstaranie bytu, nájomného bytu alebo obnovy bytového domu a iné zo štátneho fondu rozvoja bývania fyzickým aj právnickým osobám.	P	Vyhláška MDVRR SR č. 284/2013 Z. z.
11.	443/2010 Z. z.	o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní	Tento zákon upravuje a) rozsah, podmienky a spôsob poskytovania finančných prostriedkov formou dotácií na rozvoj bývania b) vymedzenie sociálneho bývania.	P	Nariadenie vlády SR č. 354/2014 Z. z., Vyhláška MDVRR SR č. 326/2015 Z. z., ktorú nahrádza vyhláška MDV SR č. 181/2019 Z. z. Vyhláška MDVRR SR č. 325/2011 Z. z., Vyhláška MDVRR SR č. 284/2015 Z. z., Opatrenie MDVRR SR č. 304/2017 Z. z., Oznámenie MDVRR SR
12.	18/1996 Z. z.	o cenách	Tento zákon upravuje pravidlá dohodovania, uplatňovania, regulácie a kontroly cien výrobkov, výkonov, prác, služieb, nájmu a nehnuteľností (ďalej len „tovar“), opatrenia na zamedzenie nežiaduceho cenového vývoja a pôsobnosť orgánov štátnej správy, vyšších územných celkov a obcí v oblasti cien tovaru pre trh na území Slovenskej republiky.	N	Oznámenie MFSR č. 445/2011 Z. z.
13.	261/2011 Z. z.	o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov	Tento zákon upravuje a) účel, rozsah a podmienky poskytovania dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov technickej vybavenosti a pozemku pod budovu na bývanie s náhradnými bytmi pri poskytovaní bytovej náhrady podľa osobitného predpisu b) charakteristiku náhradného bytu.	N	Vyhláška MDVRR SR č. 325/2011 Z. z., Opatrenie MDVRR č. 338/2011 Z. z.
14.	555/2005 Z. z.	o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Tento zákon ustanovuje postupy a opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov (aj tých ktoré sú určené na bývanie) a pôsobnosť orgánov verejnej správy.	N	Vyhláška MDV SR č. 107/2019 Z. z., Vyhláška MDVRR č. 364/2012 Z. z.
15.	483/2001 Z. z.	o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Určujú sa najmä podmienky poskytovania úverov na bývanie (§ 33m, § 90, § 91, §92, §92a).	N	
16.	310/1992 Zb.	o stavebnom sporení	Určujú sa podmienky financovania bytových potrieb a potrieb súvisiacich s bývaním na území Slovenskej republiky uvedených v § 11 ods. 1 z účelovo vytvorených finančných prostriedkov vo fonde stavebného sporenia.	P	

17.	523/2004 Z. z.	o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Podmienky a aktivity súvisiace s podporou rozvoja bývania v špecifických oblastiach.	N	
18.	50/1976 Zb.	o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)	Nástroje územného plánovania a výstavby bytových domov, resp. nehnuteľností na bývanie.	P	Vyhláška FM č. 17/1982 Zb.
19.	582/2004 Z. z.	o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady	Týmto zákonom sa ustanovujú miestne dane a miestny poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (t.j. aj daň nehnuteľností určených na bývanie a daň za ubytovanie).	N	Oznámenie MFSR č. 372/2016 Z.z., Oznámenie MFSR č. 57/2016 Z.z.
20.	447/2015 Z. z.	o miestnom poplatku za rozvoj a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Predmetom zákona je miestny poplatok za rozvoj, ktorý sa môže uplatňovať pri výstavbe bytových domov.	N	
21.	595/2003 Z. z.	o dani z príjmov	Tento zákon upravuje a) daň z príjmov fyzickej osoby alebo právnickej osoby (ďalej len „daň“), b) spôsob platenia a vyberania dane. Zákon upravuje aj daň z predaja bytu a prípadné oslobodenie od tejto dane.	N	
22.	222/2004 Z. z.	o dani z pridanej hodnoty	Daňové povinnosti súvisiace s prevodom alebo nájmom bytov (najmä § 19, § 38, § 49a, § 50, § 69).	N	
23.	417/2013 Z. z.	o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Úprava príspevku na bývanie (najmä § 14).	N	Nariadenie vlády SR č. 324/2009 Z. z.
24.	251/2012 Z. z.	o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Elektrická prípojka, odberné zariadenia a iné podmienky pre odber elektrickej elektriny v domácnostiach (napr. § 11, § 39).	N	
25.	321/2014 Z. z.	o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Právna úprava týkajú sa centralizovaného zásobovania teplom (§6), spotreby energie v budovách (aj v bytových domoch) (§ 11), podpornej energetickej služby (§ 16), poskytovania údajov do monitorovacieho systému (§24), podpornej činnosti energetickej efektívnosti (§25).	N	
26.	314/2012 Z. z.	o pravidelnej kontrole vykurovacích systémov a klimatizačných systémov a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov	Upravuje povinnosti vlastníka budovy vo vzťahu k predmetu zákona (§3).	N	Vyhláška MHSR č. 422/2012 Z. z.
27.	300/2005 Z. z.	Trestný zákon	Úprava skutkových podstat súvisiacich s bývaním (§194, §194a, §218, § 389), trest domáceho väzenia (§53).	N	
28.	369/1990 Zb.	o obecnom zriadení	Pôsobnosť obce - obstaráva a schvaľuje územnoplánovacia dokumentáciu obcí a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci.	N	Vyhláška Ministerstva vnútra SR č. 31/2003 Z.z.
29.	302/2001 Z. z.	o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch)	Pôsobnosť samosprávneho kraja - obstaráva a schvaľuje program rozvoja v oblasti poskytovania sociálnych služieb a spolupracuje s obcami a inými právnickými osobami a fyzickými osobami pri výstavbe zariadení a bytov určených na poskytovanie sociálnych služieb (§ 4 ods. 1).	N	
30.	250/2012 Z. z.	o regulácii v sieťových odvetviach	Upravuje aj dodávky elektriny pre odberateľov elektriny v domácnosti (§ 2 písm. j), možnosť za účelom kontroly vstupovať aj do objektov , budov (§ 33).	N	
31.	138/1991 Zb.	o majetku obcí	Prechod vlastníctva na obce, aj bytov, resp. bytových domov. Úprava ich vlastníctva a hospodárenia obcou.	N	
32.	446/2001 Z. z.	o majetku vyšších územných celkov	Úprava vlastníctva a hospodárenia VUC s nehnuteľnosťami (teda aj bytmi a bytovými domami) v ich vlastníctve.	N	
33.	162/1995 Z. z.	o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)	Zapisovanie práv k nehnuteľnostiam (bytom) do katastra nehnuteľností.	N	
34.	403/1990 Zb.	o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd	Zákon sa vzťahuje na následky majetkových krívd spôsobených fyzickým a súkromným právnickým osobám odňatím vlastníckeho práva k nehnuteľným, prípadne hnutelným veciam podľa vládneho nariadenia č. 15/1959 Zb. o opatreniach týkajúcich sa niektorých vecí užívaných organizáciami socialistického sektoru, podľa zákona č. 71/1959 Zb. o opatreniach týkajúcich sa niektorého súkromného domového majetku, a znárodnením zoštatnením na základe výmerov niektorých odvetvových ministerstiev, vydaných po roku 1955 a odvolávajúcich sa na znárodňovacie predpisy z roku 1948.	N	
35.	233/1995 Z. z.	o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov	Vykonanie exekúcie predajom hnutelných vecí nachádzajúcich sa v byte (§ 116 a nasl.), exekúcia predajom nehnuteľnosti (§ 134 a nasl.) Vypratanie bytu (§ 184 a nasl.)	N	Vyhláška MSSR č. 68/2017 Z.z.
36.	171/1993 Z. z.	o Policajnom zbore	Oprávnenie vykázať zo spoločného obydlia (§ 27a), Oprávnenie otvoriť byt (§ 29).	N	
37.	563/2009 Z. z.	o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Daňová exekúcia predajom nehnuteľnosti, bytu alebo nebytového priestoru (§ 130 a nasl.).	N	
38.	202/1995 Z. z.	devízový zákon a zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov	Práva a povinnosti tuzemca a cudzozemca pri obchodovaní s devízovými hodnotami, pri nadobúdaní nehnuteľnosti.	N	
39.	7/2005 Z. z.	o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Podmienky nakladania s nehnuteľnosťou, prípadne jej speňažovania v konkurze a reštrukturalizácii (napr. § 49, § 50, § 167n, §167o).	N	
40.	92/1991 Zb.	o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby	Tento zákon upravuje podmienky prevodu majetku štátu, ku ktorému majú právo hospodárenia štátne podniky, štátne peňažné ústavy, štátne poisťovne a iné štátne organizácie alebo ktorý je v správe Slovenského pozemkového fondu, včítane ich majetkových účastí na podnikaní iných právnických osôb, ako aj podmienky prevodu majetkových účastí štátu na tomto podnikaní, a to na slovenské alebo zahraničné právnické alebo fyzické osoby.	N	

41.	42/1992 Zb.	o úprave majetkových vzťahov a vyporiadani majetkových nárokov v družstvách	5. časť - Bytové družstvá	P	
42.	124/2006 Z. z.	o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Bezpečnosť stavieb, pracovných priestorov, pracovných prostriedkov a pracovných postupov (§ 13).	N	Vyhláška MPSVR SR č. 147/2013 Z. z.
43.	527/2002 Z. z.	o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov	Podmienky organizovania a priebehu dražieb a vznik, trvanie a zánik niektorých právnych vzťahov s tým súvisiacich.	N	
44.	116/1990 Zb.	o nájme a podnájme nebytových priestorov	Tento zákon sa vzťahuje aj na byty, pri ktorých bol udelený súhlas na ich užívanie na nebytové účely.	N	
45.	211/2000 Z. z.	o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)	Povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnutelnej veci, ktorej nadobúdacia cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku alebo orgánu verejnej moci, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu alebo prechodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva (§5 ods. 6).	N	
46.	455/1991 Zb.	o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon)	Úprava činnosti v oblasti nehnuteľností ako živnosti.	N	
47.	314/2001 Z. z.	o ochrane pred požiarmi	Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na bytové domy.	N	Vyhláška MVSR č. 401/2007 Z. z., Vyhláška MVSR č. 121/2002 Z. z.
48.	301/2005 Z. z.	Trestný poriadok	Domová prehliadka (§99 a nasl.)	N	
49.	608/2003 Z. z.	o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov	Určuje pôsobnosť Ministerstva dopravy a výstavby SR na úseku bývania pri tvorbe a uskutočňovaní bytovej politiky.	N	
50.	442/2002 Z. z.	o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach	Práva a povinnosti fyzických osôb a právnických osôb pri zriaďovaní a prevádzkovaní verejných vodovodov a verejných kanalizácií vrátane ich prípojok, Oprávnenia a povinnosti k cudzím nehnuteľnostiam (§ 20), vylastnenie cudzej nehnuteľnosti (§ 21).	N	Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 397/2003 Z. z.
51.	355/2007 Z. z.	o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Požiadavky na kvalitu pitnej vody v bytových domoch (§17d), požiadavky na vnútorné prostredie budov (§20), podmienky na byty nižšieho štandardu a ubytovacie zariadenia (§ 21).	N	Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR č. 259/2008 Z. z.
52.	278/1993 Z. z.	o správe majetku štátu	Centrálna evidencia majetku (§3c) a jeho správa	N	
53.	250/2007 Z. z.	o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov	Vo všeobecnosti sa vzťahuje na vlastníka bytu, či domu pri využívaní služieb súvisiacich s bývaním (správa bytového domu, odber elektriny a pod.)	N	
54.	90/2016 Z. z.	o úveroch na bývanie a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Tento zákon upravuje a) práva a povinnosti súvisiace s poskytovaním úveru na bývanie na základe zmluvy o úvere na bývanie, b) podmienky poskytovania úveru na bývanie, c) zmluvy o úvere na bývanie, d) spôsob výpočtu celkových nákladov spotrebiteľa spojených s poskytovaním úveru na bývanie, e) podmienky na výkon činnosti veriteľa a ďalšie opatrenia na ochranu spotrebiteľa spojené s poskytovaním úveru na bývanie.	N	Oznámenie NBS č. 169/2018 Z. z.
55.	17/2006 Z. z.	o osobitnom kvalifikačnom predpoklade na zabezpečenie preneseného výkonu štátnej správy na úseku bývania	Tento zákon upravuje a) osobitný kvalifikačný predpoklad na zabezpečenie preneseného výkonu štátnej správy na úseku bývania, b) obsah a rozsah odbornej prípravy a c) postup pri overovaní a osvedčovaní osobitného kvalifikačného predpokladu.	N	
56.	448/2008 Z. z.	o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov	§ 25 - noclaháreň, § 26 - útulok, príspevky na podporu samostatného bývania.	N	
57.	186/2009 Z. z.	o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Poskytovanie úverov na bývanie.	N	
58.	263/2008 Z. z.	o sčítaní obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov	Tento zákon ustanovuje obsah, rozsah a spôsob vykonania sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 ako osobitného druhu štatistického zisťovania, rozhodujúci okamih sčítania, pôsobnosť ústredných orgánov štátnej správy, obvodných úradov, obcí, vyšších územných celkov, povinnosti iných osôb súvisiacich so sčítaním a využitie získaných údajov.	N	
59.	372/1990 Z. z.	o priestupkoch	Priestupky na úseku hospodárenia s bytmi a s nebytovými priestormi (§26).	N	
60.	564/1991 Zb.	o obecnej polícii	Oprávnenie otvoriť byt (§11).	N	
61.	324/2011 Z. z.	o poštových službách	§ 33 Práva a povinnosti adresáta c) používať funkčnú domovú listovú schránku na dodanie listových zásielok a označiť domovú listovú schránku a vchod do bytu údajmi potrebnými na vykonanie dodania.	N	

62.	42/1994 Z. z.	o civilnej ochrane obyvateľstva	§ 28a Jednorazová finančná výpomoc (1) Jednorazovú finančnú výpomoc možno poskytnúť fyzickej osobe, ak v dôsledku mimoriadnej udalosti došlo k poškodeniu alebo zničeniu rodinného domu, bytu alebo iného obydlija vrátane jeho zariadenia, ktoré užívala v čase vzniku mimoriadnej udalosti.	N	Vyhláška MVSR č. 532/2006 Z. z.
63.	315/2001 Z. z.	o Hasičskom a záchrannom zbere	§ 7 Oprávnenia príslušníka Hasičského a záchranného zboru otvorí byt alebo iný uzavretý priestor a vstúpiť doň na účely vykonania zásahu, ktorý neznesie odklad, ak je dôvodná obava, že je ohrozený život alebo vážne ohrozené zdravie osoby, alebo ak hrozí značná škoda na majetku.	N	
64.	120/1993 Z. z.	o platových pomeroch niektorých ústavných činiteľov v SR	Právo ústavných činiteľov počas výkonu svojej funkcie bezplatne užívať primerane vybavený byt.	N	
65.	112/2018 Z. z.	o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Zákon ustanovuje subjekty sociálnej ekonomiky, sociálne podniky, organizácie sektora sociálnej ekonomiky, poskytovanie podpory pre podniky v širšom priestore sociálnej ekonomiky a vymedzuje sektor sociálnej ekonomiky a štátnu správu v oblasti sociálnej ekonomiky. Napĺňaním verejného záujmu na účely tohto zákona je tiež poskytovanie spoločensky prospešnej služby podľa § 2 odseku 4 písm. i) - zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu.	N	
66.	73/1998 Z. z.	o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície	§ 141a Príspevok na bývanie. Policajtovi v stálej štátnej službe možno priznať príspevok na bývanie.	N	
67.	657/2004 Z. z.	o tepelnej energetike	Dodávanie tepla užívateľom bytu a jeho rozpočítavanie.	N	Vyhláška MHSR č. 240/2016 Z. z.
68.	539/2008 Z. z.	o podpore regionálneho rozvoja	Podpora regionálneho rozvoja je zameraná aj na zvyšovanie dostupnosti a kvality bývania.	N	
69.	336/2015 Z. z.	o podpore najmenej rozvinutých okresov a o zmene a doplnení niektorých zákonov	Tento zákon upravuje podmienky, systém a formy poskytovania podpory najmenej rozvinutým okresom čo môže mať nadväznosť aj na bývanie.	N	
70.	213/1997 Z. z.	o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby	Zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu ako jedna zo všeobecne prospešných služieb poskytovaných neziskovou organizáciou.	N	
71.	434/2010 Z. z.	o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva kultúry Slovenskej republiky	Dotáciu na obnovu národnej kultúrnej pamiatky, ktorá je bytovým domom, možno poskytnúť vlastníkom bytov a nebytových priestorov prostredníctvom žiadateľa, ktorým je právnická osoba alebo fyzická osoba vykonávajúca správu bytového domu.	N	
72.	526/2010 Z. z.	o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva vnútra Slovenskej republiky	Dotáciu možno poskytnúť na zabezpečenie technickej vybavenosti v osídleniach s marginalizovanými rómskymi komunitami, opravu a rekonštrukciu bytov a sociálneho bývania, projektovú dokumentáciu k bytom nižšieho štandardu, vnútorné dovybavenie a sklady paliva k bytom nižšieho štandardu.	N	
73.	162/1995 Z. z.	o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)	Kataster nehnuteľností je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností, teda aj tých ktoré sú určené na bývanie.	N	Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z. z.
74.	71/2013 Z. z.	o poskytovaní dotácií v pôsobnosti Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky	Dotáciu z rozpočtovej kapitoly ministerstva na príslušný rozpočtový rok možno poskytnúť za podmienok ustanovených týmto zákonom a osobitným predpisom na podporu okrem iného využívania biomasy a slnečnej energie na výrobu tepla.	N	
75.	215/1995 Z. z.	o geodézii a kartografii	Tento zákon ustanovuje práva a povinnosti fyzických osôb a právnických osôb, ako aj orgánov štátnej správy pri vykonávaní geodetických a kartografických činností a okrem iného taktiež pri tvorbe, aktualizácii a poskytovaní údajov z informačných súborov informačného systému geodézie, kartografie a katastra (obsahuje taktiež evidenciu údajov o rodinnom dome, bytovom dome a byte v bytovom dome).	N	

Prehľad právnych predpisov so stručnou charakteristikou a s poukazom na vzájomné prepojenia - podzákonné právne predpisy

P. č.	Číslo PPP	Názov podzákonného právneho predpisu	Predmet (ak nie je zjavný z názvu)	Poznámka
1.	354/2014 Z. z.	Nariadenie vlády, ktorým sa mení a dopĺňa nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 228/2013 Z. z., ktorým sa ustanovuje výška dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výška oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu		
3.	87/1995 Z. z.	Nariadenie vlády SR, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka	Drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a náklady spojené s bežnou údržbou bytu (§5 - § 9).	
4.	324/2009 Z. z.	Nariadenie vlády SR, ktorým sa upravujú sumy dávky v hmotnej núdzi a sumy príspevku na bývanie		
5.	240/2016 Z. z.	Vyhláška Ministerstva hospodárstva SR, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla		
6.	326/2015 Z. z.	Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu		Zrušený k 31.12.2019, od 1.1.2020 platí vyhláška Ministerstva dopravy a výstavby SR č. 181/2019 Z. z. o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy bytového domu a o výške oprávnených nákladov na obstaranie nájomného bytu.
7.	107/2019 Z. z.	Vyhláška Ministerstva dopravy a výstavby SR o podrobnostiach o výške príspevkov a o náležitostiach žiadostí o poskytnutie príspevkov poskytovaných v súvislosti s energetickou hospodárnosťou rodinných domov		
8.	328/2015 Z. z.	Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR o minimálnom obsahu ďalšieho odborného vzdelávania správcov bytových domov a vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu správcov bytových domov		
9.	284/2013 Z. z.	Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadostí		
10.	325/2011 Z. z.	Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR o obsahu záverečného technicko-ekonomického hodnotenia stavby nájomných bytov a náhradných nájomných bytov		
11.	326/2011 Z. z.	Vyhláška MDVRR SR, ktorou sa ustanovuje vzor predbežnej žiadosti o poskytnutie bytovej náhrady, vzor žiadosti o bytovú náhradu a vzor deklarácie majetku pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom		
12.	259/2008 Z. z.	Vyhláška Ministerstva zdravotníctva SR o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia		
13.	364/2012 Z. z.	Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov		
14.	17/1982 Zb.	Vyhláška Federálneho ministerstva pre technický a investičný rozvoj o technických požiadavkách na výstavbu skupinových rodinných domčekov v osobnom vlastníctve		

15.	338/2011 Z. z.	Opatrenie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktorým sa ustanovuje vzor žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemku a technickej vybavenosti		
16.	372/2016 Z. z.	Oznámenie Ministerstva financií Slovenskej republiky, ktoré Ministerstvo financií Slovenskej republiky vydalo podľa § 104 ods. 12 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov	Ustanovujú sa ním podrobnosti o predkladaní a poskytovaní údajov o dani z nehnuteľností, aj vzor výkazu o dani z nehnuteľností, jeho vecný a formálny obsah.	
17.	57/2016 Z. z.	Oznámenie Ministerstva financií SR, ktoré Ministerstvo financií SR vydalo podľa § 104 ods. 12 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov	Ustanovujú sa ním podrobnosti o predkladaní a poskytovaní údajov o dani z nehnuteľností, aj vzor výkazu o dani z nehnuteľností, jeho vecný a formálny obsah.	
18.	422/2012 Z. z.	Vyhláška Ministerstva hospodárstva SR, ktorou sa ustanovuje postup pri pravidelnej kontrole vykurovacieho systému, rozšírenej kontrole vykurovacieho systému a pri pravidelnej kontrole klimatizačného systému		
19.	31/2003 Z. z.	Vyhláška Ministerstva vnútra SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb		
20.	461/2009 Z. z.	Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)		
21.	68/2017 Z. z.	Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov	Niektoré ustanovenia o zisťovaní pobytu a majetku povinného.	
22.	147/2013 Z. z.	Vyhláška Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri stavebných prácach a prácach s nimi súvisiacich a podrobnosti o odbornej spôsobilosti na výkon niektorých pracovných činností		
23.	94/2004 Z. z.	Vyhláška Ministerstva vnútra SR, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb		
24.	401/2007 Z. z.	Vyhláška Ministerstva vnútra SR o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového spotrebiča, elektrotepelného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol		
25.	397/2003 Z. z.	Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR, ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody		
26.	169/2018 Z. z.	Oznámenie Národnej banky Slovenska o vydaní opatrenia z 29. mája 2018 č. 7/2018, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Národnej banky Slovenska č. 10/2016, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o posúdení schopnosti spotrebiteľa splácať úver na bývanie		
27.	121/2002 Z. z.	Vyhláška Ministerstva vnútra SR o požiarnej prevencii	Úprava ochrany pred požiarmi týkajúca sa bytových domov.	
28.	304/2017 Z. z.	Opatrenie Ministerstva dopravy a výstavby SR, ktorým sa ustanovujú vzory žiadostí o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania		

29.	459/2013 Z. z.	Oznámenie Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR o vydaní opatrenia zo 6. decembra 2013 č. 17343/2013/B821-SBPMR/73158-M, ktorým sa ustanovujú kritériá vyhodnocovania žiadostí o poskytnutie dotácie na rozvoj bývania.	Opatrenie ustanovuje kritériá vyhodnocovania žiadostí o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania podľa § 4 ods.1 zákona, na obstaranie technickej vybavenosti podľa § 5 písm. a), b) a c) zákona a na odstránenie systémovej poruchy bytového domu podľa § 6 ods. 1 zákona.	
30.	445/2011 Z. z.	Oznámenie Ministerstva financií SR o vydaní opatrenia z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov	Opatrením sa menia sumy uvedené v slovenskej mene na sumy uvedené v mene euro. Súčasne sa opatrením menia a dopĺňajú podmienky uplatňovania určených maximálnych cien nájmu niektorých bytov.	
31.	532/2006 Z. z.	Vyhláška Ministerstva vnútra SR o podrobnostiach na zabezpečenie stavebnotechnických požiadaviek a technických podmienok zariadení civilnej ochrany		