

**Metodický pokyn  
Ministerstva obrany Slovenskej republiky  
o ustanovení postupu  
pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov**

**Čl. 1  
Základné ustanovenia**

(1) Ministerstvo obrany Slovenskej republiky vydáva na zabezpečenie prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov do vlastníctva nájomcov v rezorte ministerstva obrany podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) tento metodický pokyn.

(2) Metodický pokyn je určený iba pre potreby BARMO.

**Čl. 2  
Vymedzenie niektorých pojmov**

(1) Bytom sa na účely tohto metodického pokynu 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 metodického pokynu 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 zákonom<sup>1)</sup> 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 metodického pokynu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je prislúšenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto metodického pokynu rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, 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 metodického pokynu rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takými zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

<sup>1)</sup> § 43 a 588 Občianskeho zákonníka.



(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 metodického pokynu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorá, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7) Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto metodického pokynu rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu (napr. pivnica), bez plochy lodží a balkónov.

### Čl. 3

#### Prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v dome

(1) Pri splnení všetkých podmienok ustanovených zákonom uzatvorí BARMO s nájomcom zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru (NP). Zmluva musí byť písomná a okrem všeobecných náležitostí<sup>1)</sup> musí obsahovať najmä

- a) popis bytu alebo NP v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu a NP, čísla bytu a NP, vchodu a popis NP, rozsah podlahovej plochy a vybavenia bytu a NP v dome;
- b) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu a NP v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom, ako aj na príľahlom pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo NP k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a NP v dome;
- c) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci NP;
- d) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku;
- e) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodou nadobúdateľa bytu alebo NP s vlastníkom domu;
- f) zistenie technického stavu bytu a NP podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré je nevyhnutné vykonať v najbližších mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu požiada. Poplatky spojené s vypracovaním znaleckého posudku znášajú pomerne tí nadobúdatelia bytu, ktorí o znalecký posudok požiadali;
- g) vyhlásenie nadobúdateľa bytu alebo NP v dome o prístupí k zmluve o výkone správy;
- h) úpravu práv k zariadeniam civilnej obrany, ak sú v dome.

(2) Vlastníctvo bytu alebo NP v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku sa nadobudne vkladom do katastra nehnuteľností.

(3) S návrhom na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností BARMO predloží dokumentáciu, z ktorej je zrejmá poloha bytu a plocha bytu a NP v dome, spoločných častí a príslušenstva. K zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo NP budú pripojené situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a NP v dome, ich čísel a identifikácia pozemku. Návrh na zápis spolu s dokumentáciu, výpočtovým listom a vyhlásením správcu, že neeviduje na konte nájomcu – kupujúceho žiadne nedoplatky predloží BARMO.

(4) Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a NP dome, zostáva vlastníkom týchto bytov a NP, spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení domu štát v správe BARMO.

*J. Štefčík*

(5) Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a NP znáša BARMO. BARMO súčasne bude požadovať od nadobúdateľa náhradu zaplatených správnych poplatkov a poplatkov za overovanie dokumentov potrebných na prevod vlastníckeho práva.

(6) Na správu domu vlastníci bytov a NP v dome uzavru zmluvu o výkone správy. Právne účinky vkladu zo zmluvy o prevode vlastníctva nájomcu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia o jeho povolení ku dňu doručenia návrhu na vklad. Od podania návrhu na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bude správu vykonávať BARMO tak, aby bola správa domu nepretržite vykonávaná až do zápisu vlastníckych práv príslušným katastrom nehnuteľností. Doterajší nájomcovia, ktorí sa v deň povolenia vkladu vlastníckeho práva príslušným katastrom nehnuteľností stanú vlastníkmi jednotlivých bytov a NP, sa potom môžu sami rozhodnúť pre inú formu správy alebo pre iného správcu.

(7) Poradie prevodu vlastníctva bytov po jednotlivých domoch určí svojim rozhodnutím štatutárny zástupca BARMO na základe pripravenosti podkladov nevyhnutných na prevod vlastníctva bytov, veku a technického stavu domov.

(8) Na zistenie záujmu o prevod vlastníctva bytu a na zistenie údajov potrebných na spísanie zmluvy o prevode vlastníctva bytu zašle BARMO nájomcom dotazníky a čestné vyhlásenia.

#### Čl. 4

#### Podmienky prevodu

(1) BARMO prevedie do vlastníctva byt nájomcovi, ktorý má v nájomnej zmluve dohodnutú neurčitú dobu nájmu a nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP<sup>2)</sup> a zároveň má uhradené aj poplatky z omeškania,<sup>3)</sup> a to takto:

- a) ak je nájomca ženatý/vydatá, nadobúdajú manželia vlastníctvo bytu do bezpodielového spoluvlastníctva manželov,
- b) ak je nájomca slobodný, nadobudne byt do výlučného vlastníctva,
- c) ak byt užíva bývalá manželka profesionálneho vojaka alebo zamestnanec v rezorte ministerstva obrany, nadobudne byt do výlučného vlastníctva,
- d) ak v byte bývajú rozvedení manželia, nadobudnú byt do vlastníctva podľa dohody.

(2) S nájomcom, ktorý má v nájomnej zmluve dohodnutú určitú dobu nájmu BARMO uzatvorí novú nájomnú zmluvu s neurčitou dobou nájmu alebo formou dodatku k existujúcej nájomnej zmluve bude upravená doba nájmu na neurčito, a to len s nájomcom, ktorý nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP, má uhradené aj poplatky z omeškania a predloží čestné vyhlásenie.

(3) Čestným vyhlásením nájomca preukazuje svoj nárok na bytovú náhradu,<sup>4)</sup> t. j. že skončil užívanie iného bytu pred užívaním súčasného bytu, a skutočnosť, že nie vlastníkom iného bytu, rodinného domu ani mu nevznikol nájomný vzťah u iného prenajímateľa.

<sup>2)</sup> § 5 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

<sup>3)</sup> § 6 ods. 4 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

<sup>4)</sup> § 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájomom bytov a s nebytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

*M. Čech*

(4) BARMO s nájomcom alebo s bývalým nájomcom po uzavretí nájomnej zmluvy na neurčitú dobu alebo dodatku k existujúcej nájomnej zmluve na určitú dobu následne uzavrie zmluvu o prevode vlastníctva bytu tak, ako je uvedené v odseku 1.

(5) Vlastník bytu a NP v dome má právo previesť svoje vlastníctvo na inú osobu za podmienok ustanovených zákonom. Na prevod alebo prechod vlastníctva sa použijú ustanovenia Občianskeho zákonníka.

(6) Nájomca NP, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod NP do vlastníctva v uvedenom poradí.

(7) Podpis nájomcu na čestnom vyhlásení musí byť úradne overený. Ak sa preukáže, že čestné vyhlásenie sa nezakladá na pravde, BARMO postupuje v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

## Čl. 5

### Cena bytu a nebytového priestoru v dome a cena pozemku

(1) Cena bytu, NP v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príľahlého pozemku (ďalej len „cena“) sa dojedná dohodou medzi BARMO a kupujúcim.

(2) Dohodnutá cena podľa odseku 1 nesmie prevýšiť cenu určenú podľa odseku 3, ak sa prevedie byt do vlastníctva doterajšieho nájomcu.

(3) Cena za štvorcový meter podlahovej plochy bytu, ktorý sa prevedie do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva štátu v správe BARMO, sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta

- a) pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,
- b) pri byte 2 % opotrebenia za každý začatý rok veku domu a vydeli sa súčtom podlahovej plochy bytov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, určí ju Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

(4) Opotrebenie podľa odseku 3 písm. b) sa vypočíta z obstarávacej ceny domu, pričom celková výška zníženia obstarávacej ceny domu podľa odseku 1 môže byť najviac 80 %.

(5) Obstarávacou cenou domu na účely tohto metodického pokynu sa rozumie cena vedená v účtovníctve<sup>5)</sup> BARMO zohľadňujúca prvú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1955 a druhú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1965. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu NP alebo garáž, obstarávacia cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu NP alebo garáži.

(6) Ak sa prevádza byt z vlastníctva štátu v správe BARMO pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu musí BARMO poskytnúť nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny zisťenej podľa odseku 1 vo výške 30 %.

<sup>5)</sup> Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

(7) Odsedy 1 až 4 sa nepoužijú na zistenie ceny bytu, ak štát zastúpený BARMO uvedený byt nadobudol do vlastníctva za cenu dohodou na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo NP. V týchto prípadoch pri prevode vlastníctva bytu na nájomcu nemôže byť dohodnutá cena nižšia, než za akú ju štát – zastúpený BARMO nadobudol do vlastníctva.

(8) Vyššiu cenu pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku zistenú podľa osobitného predpisu<sup>6)</sup> nemožno dojednať.

(9) Ak obytný dom vo vlastníctve štátu v správe BARMO stojí na pozemku, ktorého nie je vlastníkom BARMO, vznikne k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu,<sup>7)</sup> ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.

(10) Ak nájomca odmietne poskytnutú zrážku 30 % z ceny bytu a uhradí kúpnu cenu v plnej výške zistenú podľa odseku 3, vecné bremeno podľa čl. 6 ods. 2 nebude zapísané do listu vlastníctva.

## Čl. 6

### Úhrada ceny bytu

(1) Pri prevode vlastníctva bytu do vlastníctva nájomcu nadobúdateľ uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu do 15 dní najmenej

- a) 15 % z ceny bytu a zostatok musí uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach do 10 rokov odo dňa podpísania zmluvy,
- b) 70 % z ceny bytu a BARMO v takom prípade poskytne nadobúdateľovi zľavu 10 % z ceny a zostatok uhradí nadobúdateľ v pravidelných bezúročných splátkach do 1 roka.

(2) Kupujúci uhradí BARMO nesplatenú časť ceny bytu zistenú podľa čl. 5 ods. 3 v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Nesplatenú časť kúpnej ceny si BARMO zabezpečí zmluvne záložným právom. Obmedzenia vyplývajúce zo zmluvne zriadeného záložného práva prechádzajú pri prevode vlastníckeho práva pred úplným splatením kúpnej ceny na právnych nástupcov kupujúceho, aj keď ide o blízke osoby podľa § 116 Občianskeho zákonníka.

(3) Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku, najmä vecné bremeno, prechádzajú na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

<sup>6)</sup> § 15 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov.

<sup>7)</sup> § 151n Občianskeho zákonníka.

**Čl. 7**  
**Práva k pozemku**

S vlastníctvom bytu alebo NP v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo<sup>8)</sup> alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený, ako aj k príhlému pozemku. Ak je dom aj s pozemkom vo vlastníctve štátu v správe BARMO, prevedie zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo NP v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príhlom pozemku.

**Čl. 8**  
**Záverčné ustanovenie**

Metodický pokyn nadobudne účinnosť 13. marca 2008.



**Ing. Marek NEMEČEK**  
generálny riaditeľ  
sekcia ekonomiky a finančného manažmentu

---

<sup>8)</sup> § 136 Občianskeho zákonníka.

**D O D A T O K č. 1**  
**k Metodickému pokynu Ministerstva obrany Slovenskej republiky**  
**o ustanovení postupu pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov**  
**zo dňa 13. marca 2008.**

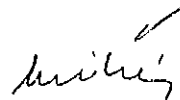
Metodický pokyn Ministerstva obrany Slovenskej republiky o ustanovení postupu pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov zo dňa 13. marca 2008 (ďalej aj „Metodický pokyn“) sa týmto Dodatkom č. 1 mení a dopĺňa nasledovne:

I. Článok 4 odsek 3 Metodického pokynu sa vypúšťa a nahrádza sa novým nasledovným znením: „Čestným vyhlásením nájomca preukazuje svoj nárok na bytovú náhradu <sup>4)</sup>, t.j. že skončil užívanie iného bytu, resp. rodinného domu pred užívaním súčasného bytu a skutočnosť, že nie je vlastníkom iného bytu, resp. rodinného domu, ktorý užíval ako služobný byt, resp. rodinný dom a ani mu nevznikol nájomný vzťah k takémuto bytu, resp. rodinného domu u iného prenajímateľa.“

II. Ostatné znenie Metodickému pokynu Ministerstva obrany Slovenskej republiky o ustanovení postupu pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov zo dňa 13. marca 2008 ostáva týmto Dodatkom č. 1 nedotknuté.

III. Tento Dodatok č. 1 k Metodickému pokynu Ministerstva obrany Slovenskej republiky o ustanovení postupu pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov zo dňa 13. marca 2008 nadobudne platnosť a účinnosť dňom jeho podpisu.

V Bratislave, 17. september 2014



.....  
Ing. Jarmila Mikušová  
generálna riaditeľka  
sekcia ekonomiky

Ministerstvo obrany slovenskej republiky