

**Pozmeňujúci návrh poslancov Národnej rady Slovenskej republiky  
Otta BRIXIHO a Antona MARTVOŇA**

**k návrhu zákona poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Otta BRIXIHO  
a Antona MARTVOŇA, ktorým sa mení zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov  
a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších  
predpisov**

**tlač 793**

**predložený na základe § 82 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.  
350/1996 Z. z. o rokovacom poriadku Národnej rady Slovenskej republiky v znení  
neskorších predpisov**

---

V súlade s ustanoveniami zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 350/1996 Z. z. o rokovacom poriadku Národnej rady Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov predkladáme nasledujúci pozmeňujúci návrh k návrhu zákona poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Otta BRIXIHO a Antona MARTVOŇA, ktorým sa mení zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov:

1. V názve zákona sa slová „mení zákon“ nahrádzajú slovami „mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky“ a vypúšťajú sa slová „a o zmene a doplnení niektorých zákonov“.

***Odôvodnenie:***

*Legislatívno-technická pripomienka, ktorou sa spresňuje názov zákona.*

2. Úvodná veta v čl. I znie:

„Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z., zákona č. 158/1998 Z. z., zákona č. 173/1999 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 400/2002 Z. z., zákona č. 512/2003 Z. z., zákona č. 367/2004 Z. z., zákona č. 469/2005 Z. z., zákona č. 268/2007 Z. z., zákona č. 325/2007 Z. z., zákona č. 595/2009 Z. z., zákona č. 70/2010 Z. z. a zákona č. 69/2012 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:“.

***Odôvodnenie:***

*Legislatívno-technická pripomienka, ktorou sa spresňuje názov zákona.*

3. V čl. I bod 1 § 2 odsek 8 znie:

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

Poznámka pod čiarou k odkazu 5a znie:

„<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 požiarimi 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.““.

**Odôvodnenie:**

*Legislatívno-technická pripomienka, ktorou sa pojem „pozemok“ nahrádza príslušnou legislatívnou skratkou, zavedenou v § 2 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a do definície prevádzky sa dopĺňajú povinné revízie technických zariadení, ktoré sa vykonávajú podľa osobitných predpisov demonštratívne vymenovaných v poznámke pod čiarou k odkazu 5a).*

4. V čl. I sa za bod 2 vkladajú nové body 3 a 4, ktoré znejú:

„3. V § 8a ods. 4 prvá veta znie:

„Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok.““.

4. V § 8b sa odsek 2 dopĺňa písmenom l), ktoré znie:

„l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.““.

Nasledujúce body sa primerane prečísľujú.

**Odôvodnenie:**

*Do navrhovaného znenia zákona sa navrhuje vložiť nové body 3 a 4. Ide o doplnené znenie § 8a ods. 4, ktorým sa sankcionuje správca v prípade, že vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome v lehote do 30. novembra*

*nepredloží ročný plán opráv. Uvedenú povinnosť mu ukladá § 8b ods. 2 písm. h) zákona o vlastníctve bytov, podľa ktorého je správca povinný vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok. Ak správca tento plán v ustanovenej lehote nepredloží, nemá až do jeho predloženia nárok na platby za správu. Predloženie plánu opráv na nasledujúci rok súvisí aj so schvaľovaním výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorú si vlastníci podľa § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov určujú spravidla na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.*

*Povinnosť správcu na obvyklom miestnom dostupnom mieste v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu alebo na zriadenej internetovej stránke bytového domu priebežne zverejňovať postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou bytového domu navrhujeme zaviesť najmä z dôvodu transparentnosti a zachovania konkurencie trhu pri obstarávaní týchto činností.*

5. V čl. I bod 3 v § 9 ods. 3 sa na konci prvej vety pripájajú tieto slová:  
„v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.“.

**Odôvodnenie:**

*V súlade s § 10 ods. 2 zákona č. 122/2013 Z.z. spoločenstvo alebo správca môže spracovávať osobné údaje bez súhlasu dotknutej osoby, ak účel spracúvania osobných údajov, okruh dotknutých osôb a zoznam osobných údajov*

*ustanovuje osobitný zákon, a to len v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanovuje osobitný zákon. Preto je potrebné spracúvané osobné údaje v zákone definovať ich presným zoznamom alebo rozsahom osobných údajov dotknutých osôb, ktoré je spoločenstvo alebo správca oprávnený spracúvať.*

6. V čl. I bod 3 § 9 ods. 4 sa odkaz „12g)“ nad slovom „zariadenia“ nahrádza odkazom „5a)“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12g) sa vypúšťa.

**Odôvodnenie :**

*Ide o spresnenie pojmu a o legislatívno-technické zmeny vzhľadom na novo zavedenú poznámku pod čiarou 5a) a navrhovaným znením § 9 ods. 4 návrhu zákona.*

7. V čl. I bod 6 v § 11 ods. 7 prvá veta znie: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia.<sup>5a)</sup>“.

**Odôvodnenie :**

*Legislatívno-technické zmeny vzhľadom na novo zavedenú poznámku pod čiarou 5a) a navrhovaným znením § 9 ods. 4 návrhu zákona.*

8. V čl. I bod 7 v § 14 odsek 4 znie:

„(4) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príhľáneho pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.“.

**Odôvodnenie:**

*Navrhuje sa pojem „zmluva o leasingu“ nahradiť pojmom „zmluva o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania“ z dôvodu, že právny poriadok SR pojem zmluva o leasingu nepozná. Preto sa, s prihliadnutím na odstránenie prípadných rozporných výkladov, navrhuje zakotviť zmluvný typ pomenovaný v predpisoch občianskeho práva.*

*Pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí sa vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzhľadom na to, že ide o podstatný zásah do výkonu spoluvlastníckych práv. Pri prevode spoluvlastníckeho podielu sa v zmysle § 140 Občianskeho zákonníka vyžaduje rozhodovanie všetkých spoluvlastníkov.*

*V poslednej vete sa upresňuje pojem „obec“ v súlade so znením Notárskeho poriadku a zákona č. 599/2001 Z. z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách obvodnými úradmi a obcami v znení neskorších predpisov.*

9. V čl. I bod 7 v § 14 ods. 7 prvá veta znie:

„Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti.“.

10. V čl. I bod 7 v § 14 ods. 7 siedma veta znie:

„Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.“.

**Odôvodnenie:**

*V prvej vete § 14 ods. 7 návrhu zákona sa upresňuje, že vyhlásiť písomné hlasovanie môže aj štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Takéto oprávnenie majú vlastníci bytov a nebytových priestorov už teraz pri zvolaní schôdze alebo*

*zhromaždenia. V súvislosti s touto zmenou sa zároveň upravuje siedma veta, ktorá sa dopĺňa o povinnosť zvoleného zástupcu štvrtiny vlastníkov zistiť výsledok hlasovania a oznámiť ho vlastníkom.*

**11. V čl. I bod 7 v § 14 ods. 8 tretia veta znie:**

„Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.<sup>15a)</sup>“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 15a znie:

„<sup>15a)</sup> § 74 až 77a zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov.“.

***Odôvodnenie:***

*Vypustenie tretej vety z navrhovaného znenia hovoriacej o tom, že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výške preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv, ktoré je napadnuté na súde, by bolo vykonateľné až po rozhodnutí súdu, ktoré potvrdí rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (do rozhodnutia súdu by sa postupovalo podľa doterajšieho rozhodnutia o tvorbe tohto fondu) navrhujeme najmä z dôvodu, že podľa názorov z odborných kruhov a právnej obce, by tak na značnú dobu zablokovalo prijatie rozhodnutí týkajúcich sa prevádzky, údržby a opráv bytových domov, čo by mohlo mať za následok vznik havarijných stavov bytových domov. Nová tretia veta zdôrazňuje možnosť využitia súčasnej právnej úpravy (§ 76 ods. 1 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov), kde je zakotvená možnosť, kedy sa prehlasovaný vlastník môže obrátiť na príslušný súd s návrhom na vydanie predbežného opatrenia, o ktorom bude rozhodnuté do 30 dní.*

**12. V čl. I bod 8 § 18 ods. 1 sa slová „sa stanoví ako východisková hodnota stavby znaleckým posudkom“ nahrádzajú slovami „stanoví sa jeho východisková hodnota znaleckým posudkom“.**

***Odôvodnenie:***

*Gramatická a pojmová úprava navrhovaného textu v súlade so znením vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.*

13. V čl. I bod 9 znie:

„9. V § 24 odsek 1 znie:

„(1) Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 7, 7a, 7b, 7c a 7d, § 29 a 29a ods. 1.“.

**Odôvodnenie:**

*Podľa návrhu zákona sa ustanovenia tohto zákona vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Návrh zákona by sa tak nevzťahoval na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu a nenachádzajú sa v nich žiadne byty alebo menej ako štyri byty. Navrhuje sa úprava, ktorá obnoví doterajší právny stav, kedy sa zákon vzťahoval na všetky budovy, vrátane všeobecných ustanovení týkajúcich sa správy budovy.*

14. V článku II sa slová „01. marca 2014“ nahrádzajú slovami „1. októbra 2014“.

**Odôvodnenie:**

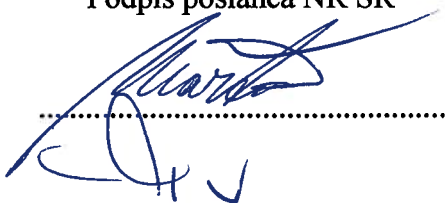




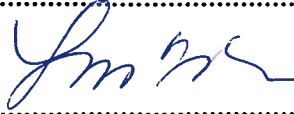







*Navrhuje sa dátum účinnosti zákona 1. október 2014 vzhľadom na uplynutie dátumu účinnosti v návrhu zákona a po zohľadnení primeranej legisvakančnej lehoty.*

poslanci NR SR:

**Anton Martvoň**

**Otto Brix**

Súhlasím s týmto pozmeňujúcim návrhom:

	Meno a priezvisko poslanca NR SR	Podpis poslanca NR SR
1.	ANTON MARTVON ZOFIA DANIS	
2.		
3.	Ľubomír PETRAK	
4.	Michal Zagačka	
5.	Jaroslav Demian	
6.	Jdi Seke	
7.	JANA LAŠPAKOVÁ	
8.	Dusan Bušlan	
9.	Ľubica ROŠKOVÁ	
10.	OTTO BRIT'Í	
11.	ANNA VITTELLOVÁ	
12.	VIERA KUCÉROVÁ	
13.	VIERA SEJTOVCOVÁ	
14.	EVA HUFLKOVÁ	
15.	PETER GAČI	