

DÔVODOVÁ SPRÁVA

A. Všeobecná časť

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov predkladajú poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Otto Brixl a Anton Martvoň.

Obsahom navrhovanej novelizácie zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je nová úprava pravidiel tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí nevyužívajú všetky spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Súčasná právna úprava znevýhodňuje vlastníkov nebytových priestorov v dome pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv domu, pretože vlastníci nebytových priestorov nemusia využívať všetky spoločné časti a spoločné zariadenia domu, pričom sa na ich opravách podieľajú v rovnakej výške ako vlastníci bytov, ktorí ich dennodenne užívajú. Navrhujú sa tiež nové pravidlá pre hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré by mali obmedziť možnosti šikanovania niektorých vlastníkov z titulu určovania nadmerných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Navrhuje sa taktiež obmedzenie udeliť splnomocnenie na zastupovanie na schôdzi osobám, ktoré sú kandidátmi na volené funkcie v spoločenstve alebo na funkciu zástupcu vlastníkov.

Platná právna úprava neumožňuje zverejňovať vlastníkov, ktorí majú veľké nedoplatky na príspevkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci bytov oprávnené poukazujú na skutočnosť, že riešenie sporov len súdnou cestou je zdĺhavé. Ako nástroj na riešenie tohto dlhodobého problému sa navrhuje možnosť zverejňovania neplatičov spôsobom v dome obvyklým. Niektoré pojmy, ktoré zákon používa, nie sú v súčasnom znení zákona definované, čo v praxi vyvoláva nejasnosti. Preto návrh zákona tieto pojmy definuje. Zároveň sa navrhuje umožniť, aby správca a predseda spoločenstva aj bez súhlasu vlastníkov mohli odstrániť závažné chyby zistené revíziou technických zariadení domu. V súčasnosti sa často stáva, že vlastníci bytov nesúhlasia s odstránením zistených nedostatkov z finančných dôvodov, pričom si neuvedomujú, že svojim konaním môžu ohroziť životy a majetok ostatných užívateľov bytov.

Predkladaný návrh zákona nezakladá žiadne vplyvy na štátny rozpočet, rozpočet verejnej správy a na podnikateľské prostredie, nevyvoláva sociálne vplyvy, ani vplyvy na životné prostredie a ani na informatizáciu spoločnosti.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

DOLOŽKA ZLUČITELNOSTI
návrhu zákona s právom Európskej únie

1. Navrhovateľ zákona: poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Otto Brixl a Anton Martvoň.

2. Názov návrhu zákona: návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

3. Predmet návrhu zákona:

nie je upravený v primárnom práve Európskej únie,
nie je upravený v sekundárnom práve Európskej únie,
nie je upravený v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

Vzhľadom na vnútroštátny charakter navrhovaného právneho predpisu je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4., 5. a 6. doložky zlučiteľnosti.

DOLOŽKA **vybraných vplyvov**

A.1. Názov materiálu: návrh zákona, ktorým sa mení zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Termín začatia a ukončenia PPK: *bezpredmetné*

A.2. Vplyvy:

	Pozitívne	Žiadne	Negatívne
1. Vplyvy na rozpočet verejnej správy		x	
2. Vplyvy na podnikateľské prostredie – dochádza k zvýšeniu regulačného zaťaženia?		x	
3. Sociálne vplyvy		x	
– vplyvy na hospodárenie obyvateľstva,		x	
– sociálnu exklúziu,		x	
– rovnosť príležitostí a rodovú rovnosť a vplyvy na zamestnanosť		x	
4. Vplyvy na životné prostredie		x	
5. Vplyvy na informatizáciu spoločnosti		x	

A.3. Poznámky

bezpredmetné

A.4. Alternatívne riešenia

bezpredmetné

A.5. Stanovisko gestorov

Návrh zákona bol zaslaný na vyjadrenie Ministerstvu financií SR a stanovisko tohto ministerstva tvorí súčasť predkladaného materiálu.

B. Osobitná časť

K Čl. I

K bodu 1

Novo sa definujú pojmy, ktoré už platný zákon používa, a nie sú upravené. Pojmy prevádzka, údržba a opravy sa spájajú hlavne s výdavkami fondu prevádzky, údržby a opráv. Keďže v praxi vznikali pochybnosti o rozsahu financovaných činností a potrieb, definuje sa obsah týchto pojmov, a tým rozsah činností krytých z prostriedkov tohto fondu.

Prevádzkou sa rozumejú každodenné činnosti, ktorých cieľom je zabezpečiť prevádzkyschopnosť bytového domu v požadovanej kvalite. Súčasťou prevádzky sú aj servisné kontroly, ktoré zabezpečuje zmluvne dohodnutá odborne spôsobilá osoba, ak správca alebo spoločenstvo nemá na výkon takejto kontroly odbornú spôsobilosť.

Údržba znamená kontrolu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pri zistení nedostatkov ich odstránenie (podľa pokynov výrobcu a v súlade so všeobecne záväznými predpismi). Ide o pravidelné a plánované činnosti, ktoré vykonávajú osoby s odbornou spôsobilosťou, napr. kontroly a revízie tepelných, plynových, elektrických, protipožiarnych zariadení, výťahov atď. Nedostatky zistené kontrolou musia byť spravidla odstránené do určeného termínu.

Pojem oprava bezprostredne súvisí s prevádzkou a údržbou spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Opravy predstavujú činnosti, ktoré vzniknú následkom uskutočnenej kontroly a revízie alebo v dôsledku havárie. Sú to všetky nepredvídané činnosti spojené s opravou a výmenou častí budovy a technických zariadení v dôsledku poškodenia alebo technických porúch.

Rekonštrukciou sa rozumie kvalitatívna zmena domu. Rekonštrukciou by sa spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo mali dostať do pôvodného stavu.

Za modernizáciou sa podľa návrhu zákona považujú všetky činnosti, ktoré súvisia so zlepšením štandardu domu a jeho spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Modernizácia predstavuje zlepšenia, ktoré sa nezahŕňajú do údržby. Z dlhodobého hľadiska ide o efektívnejšie ekonomické riešenie, než údržba a opravy. V závislosti od veku, technického stavu a finančnej situácie spravovaného domu môže modernizácia zahŕňať energetické, estetické a funkčné zvýšenie pôvodného štandardu nehnuteľnosti.

K bodu 2

Ide o legislatívno-technickú úpravu, ktorá vyplýva z nového znenia § 14 zákona.

K bodu 3

V súlade so zákonnou úpravou ochrany osobných údajov (zákon č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov) by správcovia a spoločenstvá mali byť oprávnení na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Návrh zákona obsahuje aj možnosť zverejniť

neplatičov v dome, ktorí majú nedoplatok na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenia v súhrne vyšší ako 500 eur. Týmto opatrením by malo dôjsť k zníženiu počtu neplatičov, resp. súdnych sporov z tohto titulu. Zároveň sa upravuje spôsob zverejňovania neplatičov, obsah zoznamu neplatičov a miesto jeho zverejňovania.

Správca alebo spoločenstvo bude môcť aj bez súhlasu vlastníkov odstrániť závažné chyby, ktoré boli zistené odbornými kontrolami a revíziami, ak zistené nedostatky bezprostredne ohrozujú životy, zdravie a majetok. Vychádzajúc z poznatkov praxe môžu vlastníci bez odbornej spôsobilosti vyhodnotiť opravu ako nepotrebnú, teda neodsúhlasia odstránenie zistených nedostatkov. Tým ohrozujú nielen bezpečnosť života a zdravia, ako aj majetok ostatných vlastníkov, prípadne aj tretích osôb.

K bodu 4

Na základe poznatkov z praxe sa novo ustanovuje spôsob tvorby fondu prevádzky, údržba a opráv domu v prípadoch, keď s bytom alebo nebytovým priestorom je spojené užívanie len určitých spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu. Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv je upravená inak v tých prípadoch, kedy vlastníci nebytových priestorov neužívajú spoločné zariadenia domu a ani všetky spoločné časti domu, teda nemajú osôh z ich opravy alebo rekonštrukcie. Prax ukázala, že napr. v domoch sa nezateplujú garáže alebo nebytové priestory v prízemí, aj keď ich vlastníci sa preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv domu podieľajú na financovaní zateplenia celého domu, ako aj na splácaní úveru. Navrhovaná úprava má umožniť, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené špecifiká niektorých domov a obmedzené užívanie spoločných priestorov vlastníckmi nebytových priestorov a garáží pri zachovaní princípu veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníkom nebytových priestorov alebo garáží bude umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku, než vlastníkom bytov, ktorá však taktiež bude vychádzať z veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru alebo garáže.

K bodu 5

Niektorí vlastníci, ktorí v byte nebyvajú alebo nebytový priestor nevyužívajú, nie sú ochotní platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu, pričom argumentujú svojou neprítomnosťou v dome. Vzhľadom na skutočnosť, že náklady na správu domu vznikajú bez ohľadu na to, či sú byty, nebytové priestory, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok vlastníckmi využívané alebo nie, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný uhrádzať ich po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

K bodu 6

Navrhuje sa upraviť niektoré ďalšie povinnosti pre vlastníkov tak, aby bolo zabezpečené nerušené a bezpečné bývanie. Predovšetkým sa navrhuje uložiť povinnosť vlastníkom, aby umožnili správcovi alebo spoločenstvu odstrániť poruchy zistené revíziami, pretože vlastníci často z rôznych dôvodov nedovolia realizovať potrebné opravy, ktoré vyplývajú z revíznych správ. V tomto prípade nejde o bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku, ako v bode 3 tohto návrhu zákona. Vlastníci, ktorí znemožnia odstránenie porúch, preberajú zodpovednosť za škody, ktoré týmto vzniknú.

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru robí stavebné úpravy, mal by umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi spoločenstva za účelom

kontroly dodržiavania stavebného zákona. Navrhovaná právna úprava má vytvoriť legislatívne podmienky na odstránenie častých nejasností a sporov v týchto veciach. Správca alebo predseda spoločenstva budú oprávnení posúdiť stavebné úpravy v byte alebo nebytovom priestore a pri podozrení z neoprávnených zásahov budú povinní oznámiť takéto konanie stavebnému úradu. To isté platí aj vtedy, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nespístupní byt alebo nebytový priestor.

Navrhuje sa, aby každý vlastník bytu, ktorý byt užíva alebo ho prenecháva na užívanie iným osobám, bol povinný nahlásiť správcovi alebo spoločenstvu počet osôb, ktoré sa zdržiavajú byte. Ak vlastník v byte nebýva, mal by ohlásiť aj svoju trvalú adresu, aby ho bolo možné v prípade potreby kontaktovať. Súčasná prax ukazuje, že vlastníci bytov často byty prenajímajú, počet osôb bývajúcich v byte je neznámy, v dôsledku čoho vznikajú pri rozúčtovaní nákladov spory. Mnohokrát je adresa vlastníka neznáma a nie je mu možné doručovať poštu, ktorá sa ho ako vlastníka týka.

K bodu 7

Z návrhu zákona vyplýva, že písomná pozvánka na schôdzu spolu s programom schôdze vlastníkov môže byť v listinnej podobe, ako aj v elektronickej podobe. Konkrétne podoba pozvánky spolu s programom, ako aj spôsob ich doručenia, by mali byť upravené v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy. Návrh programu musí obsahovať témy, o ktorých chce zvolávateľ schôdze rokovať.

Navrhuje sa upraviť potrebné kvórum hlasov tak, aby bola schôdza vlastníkov uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci, ktorí majú dve tretiny všetkých hlasov v dome. Cieľom tohto opatrenia je dosiahnuť čo najlepšiu informovanosť o veciach týkajúcich sa domu. Zároveň je žiaduce, aby sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v čo najväčšej miere podieľali na správe svojho majetku. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov. Ak schôdza vlastníkov ani hodinu po začatí nemá potrebné kvórum je možné prijať rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov.

Vyššie uvedeným spôsobom nebude možné hlasovať, ak sa

- a) rozhoduje dvojtretinovou väčšinou hlasov,
- b) hlasuje o tej istej veci o ktorej už vlastníci bytov raz rozhodli v priebehu jedného roka,
- c) schvaľuje zmluva o spoločenstve,
- d) rozhoduje o dobrovoľnej dražbe bytu alebo nebytového priestoru,
- e) rozhoduje o odvolaní predsedu,
- f) schvaľuje alebo sa vypovedá zmluva o výkone správy,
- g) schvaľuje výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- h) odsúhlasuje prevod vlastníctva nebytového priestoru od pôvodného vlastníka domu inej osobe ako nájomcovi.

Upravuje sa hlasovanie v prípadoch, kedy vlastníci bytov rozhodujú dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Dôležitú zmenu znamená návrh, aby pri hlasovaní o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale bol na prijatie rozhodnutia v rámci dvojtretinovej väčšiny potrebný vždy aj súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí,

ktorých sa bude vstavba alebo nadstavba bezprostredne týkať, resp. ich bude najviac obmedzovať pri nerušenom užívaní bytu alebo nebytového priestoru. Bez súhlasu všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí nebude možné prijať platné rozhodnutie, aj keď s nadstavbou alebo vstavbou budú súhlasiť viac ako dve tretiny ostatných vlastníkov.

Navrhuje sa tiež upraviť postup pri opätovnom hlasovaní, teda ak vlastníci o tej istej veci už hlasovali a prijali rozhodnutie. Ak vlastníci bytov do roka od pôvodného hlasovania menia svoje rozhodnutie, je na jeho zmenu potrebný súhlas nadpolovičnej väčšina hlasov všetkých vlastníkov; ak sa rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov je potrebný súhlas viac ako štyroch pätín hlasov. Cieľom tejto úpravy je zabrániť nežiaducej praxi, keď o tej istej veci viackrát hlasovali rôzne skupiny vlastníkov v dome s rozdielnymi rozhodnutiami, ktoré boli protichodné.

Pri zastupovaní vlastníkov na základe splnomocnení udelených na zastupovanie a hlasovanie bude súčasťou splnomocnenia aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, čo neplatí, ak ide o generálnu plnú moc. Ak ide o hlasovanie na volené funkcie, ako je predseda spoločenstva, člen rady spoločenstva, zástupca vlastníkov alebo iný volený orgán, ktorý je zakotvený v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve, nemôžu kandidáti na tieto volené funkcie byť splnomocnení na zastupovanie a hlasovanie inými vlastníkami. Toto ustanovenie má zamedziť sústreďeniu hlasov v rukách volených osôb, teda aby sa kandidáti na základe splnomocnení sami nevolili do funkcie. Aj podľa dnešného znenia zákona je splnomocnená osoba povinná preukázať sa splnomocnením rade a zástupcovi vlastníkov. Predložiť splnomocnenie na nahliadnutie je splnomocnená osoba povinná umožniť aj ktorémukolvek vlastníkovi, ktorý o to požiada, čím sa zabezpečí potrebná verejná kontrola.

Písomné hlasovanie plne nahrádza hlasovanie na schôdzi vlastníkov. Písomné hlasovanie musí byť vopred vyhlásené s oznámením termínu a miesta hlasovania. Otázky, o ktorých sa hlasuje, musia byť uvedené na každej hlasovacej listine. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon nevyžaduje iné potrebné kvórum na prijatie rozhodnutia. Výsledok písomného hlasovania zisťuje správca alebo predseda spoločenstva za účasti dvoch vlastníkov, ktorí boli zvolení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

Návrh zákona má zabezpečiť každému prehlasovanému vlastníkovi právo obrátiť sa na súd, pričom lehota podania na súd sa predlžuje z 15 dní na 30 kalendárnych dní. Ak vlastníci rozhodujú o zmene výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, pričom prehlasovaný vlastník sa obráti na súd, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uhrádzajú preddavky do fondu v pôvodnej výške až do rozhodnutia súdu vo veci. Zmena výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu je účinná až po právoplatnom rozhodnutí súdu.

Aby nedochádzalo v aplikačnej praxi k problémom, navrhuje sa, aby platné rozhodnutia vlastníkov boli záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Takisto zmluvy a ich zmeny schválené na schôdzi vlastníkov budú záväzné pre všetkých vlastníkov, aj keď ich všetci vlastníci nepodpísali. To znamená, že zmluva o vstavbe alebo nadstavbe schválená kvalifikovanou väčšinou vlastníkov, vrátane vlastníkov susediacich so vstavbou alebo nadstavbou, je platná a účinná, pričom nemusí byť podpísaná všetkými vlastníkami. Vždy však platí, že prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol.

Úprava hlasovania sa vzťahuje nielen na schôdze vlastníkov, ale aj na zhromaždenie vlastníkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, o vstavbe a nadstavbe ako aj o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu hlasujú vždy len vlastníci bytov a nebytových priestorov toho domu, ktorého sa predmet hlasovania bezprostredne týka.

K bodu 8

V nadväznosti na zmenu cenových predpisov Ministerstvo financií SR už nemôže byť osobou oprávnenou na stanovenie obstarávacej ceny domu, ak vlastník domu nevie zistiť obstarávaciu cenu domu. Z uvedených dôvodov sa navrhuje, aby obstarávacia cena domu bola v tomto prípade zistená znalcom, ako výpočet východiskovej hodnoty podľa prílohy č. 3 bodu C.1 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

K bodu 9

Z dôvodu ochrany bývania sa tento zákon bude vzťahovať aj na niektoré domy, ktoré nemajú znaky bytového domu podľa tohto zákona, pretože v nich neprevažuje funkcia bývania. Ich charakteristika korešponduje s definíciou polyfunkčného domu v zákone č. 607/2003 Z.z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sú na výstavbu takýchto domov poskytované aj prostriedky zo štátneho fondu rozvoja bývania. Ďalšou zmenou sa umožní výkon správy podľa tohto zákona aj v prípade budov, ktoré nemajú charakter bytového domu a majú najmenej štyri byty, ako sú napr. garážové domy, administratívne budovy, ak sú ich nebytové priestory prevedené do vlastníctva jednotlivých vlastníkov. V takýchto nebytových budovách doteraz nie je možné založiť spoločenstvo a ak sú v nich situované byty, nie je povinnosť pôvodného vlastníka previesť tieto byty na nájomcu, ak o prevod bytu požiada.

K bodu 10

V snahe eliminovať uplatňovanie práv v súdnych konaniach, navrhuje sa aplikačné pravidlo pre tie prípady, kedy je sporné, či ustanovenia zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve sú v súlade so zákonom.

K Čl. II

Účinnosť predkladaného zákona sa navrhuje od 01. marca 2014.