

Predseda vlády Slovenskej republiky

KANCELÁRIA NÁRODNEJ RADY SR PODATEĽŇA		
Dátum zaevidovania: - 7 - 09 - 2018		
Číslo spisu: <i>CD-837-1/2018</i>		
Listy:	Prílohy: <i>115</i>	
RZ	ZH	LU

V Bratislave 27. augusta 2018

Číslo: 22743/2018

Vážený pán predseda,

na základe poverenia vlády Slovenskej republiky Vám oznamujem, že vláda Slovenskej republiky na svojom zasadnutí 22. augusta 2018 prerokovala návrh poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Petra Antala a Edity Pfundtner na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (tlač 975) a uznesením č. 386 vyslovila s návrhom **súhlas** s tým, že k nemu uplatňuje pripomienky uvedené v priloženom stanovisku vlády Slovenskej republiky.

S pozdravom



Vážený pán
Andrej Danko
predseda Národnej rady Slovenskej republiky
Bratislava

STANOVISKO
vlády Slovenskej republiky

**k návrhu poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Petra ANTALA
a Edity PFUNDTNER na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej
rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
(tlač 975)**

Vláda Slovenskej republiky **súhlasí** s návrhom poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Petra Antala a Edity Pfundtner na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (tlač 975) **s tým, že k nemu uplatňuje nasledovné pripomienky:**

I. Prijatím zmeny navrhutej v bode 26 by došlo k situácii, že zákon by už neobsahoval ani doterajšiu úpravu zastupovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na súde alebo iných štátnych orgánoch, čo by extrémne komplikovalo konania najmä na súde pre veľké množstvo možných aktívne a pasívne legitimovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Z uvedených dôvodov považujeme za potrebné doplniť úpravu konania za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najvhodnejšie do spoločných ustanovení o správe domu podľa § 9 zákona.

Z uvedených dôvodov navrhujeme v bode 34 návrhu zákona doplniť v § 9 nielen odseky 5 a 6, ako je uvedené v návrhu zákona, ale aj ďalšie odseky 7 a 8 takto:

„(7) Spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom alebo pred iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(8) Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome,
b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome.“

Odôvodnenie:

Pri správe domu koná spoločenstvo alebo správca v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Iný spôsob konania spoločenstva alebo správcu je pri súdnych

sporoch. V záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa novo ustanovuje zákonný režim konania správcu a spoločenstva za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súdnych a iných konaniach. Ide nielen o spory s tretími osobami, ale aj o konania, v ktorých vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome žalujú alebo sú žalovaní iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome. V aplikačnej praxi vznikajú procesne ťažko riešiteľné situácie, kde je stranou sporu niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne prilahlého pozemku. Uvedený stav nielenže obmedzuje prístup týchto vlastníkov k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou bude správca alebo spoločenstvo aktívne alebo pasívne legitimovaným bez ohľadu na zmenu vlastníckych vzťahov v dome po začatí súdneho konania. Zo zákona koná v danom súdnom alebo inom konaní za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spoločenstvo alebo správca.

Ak by sa vyššie navrhovaná úprava nevykonala, bude potrebné vypustiť bod 26 návrhu zákona a znenie bodu 13 doplniť takto:

„13. V § 7b ods. 2 prvej vete sa za slovo „uzatvára“ vkladajú slová „v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“ a posledná veta znie: „Spoločenstvo je povinné vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; vo vlastnom mene zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a inými orgánmi verejnej moci.“.

Pretože úvodná veta bodu 34 návrhu nekorešponduje s textom ustanovenia, bude taktiež potrebné v úvodnej vete tohto bodu slová „odsekmi 5 až 8“ nahradiť slovami „odsekmi 5 a 6“. Taktiež bude potrebné legislatívno-technicky upraviť body 22, 27 až 30, pretože vypustením bodu 26 by nedošlo k prečíslovaniu odsekov v § 8b.

II. Je potrebné taktiež upozorniť na skutočnosť, že predvetie bodu 11 návrhu zákona nekorešponduje s textom samotného ustanovenia. Podľa predvetia sa menia prvé dve vety § 7a ods. 1, ale samotný návrh znenia obsahuje tri vety.

V návrhu zákona tiež absentuje oprávnenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome mať k dispozícii aktuálne znenie zmluvy o spoločenstve, obdobne ako majú aj vlastníci bytov a nebytových priestorov v domoch, kde správu vykonáva správcovská spoločnosť.

Vzhľadom na uvedený rozsah nevyhnutných úprav navrhujeme pre lepšiu zrozumiteľnosť také znenie bodu 11, ktoré bude meniť v § 7a celý odsek 1. Navrhujeme toto znenie:

„11. V § 7a odsek 1 znie:

„(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvárajú na neurčitú dobu písomnú zmluvu o spoločenstve. Zmluva o spoločenstve sa uzatvára rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu spoločenstva a iná osoba určená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome; podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje. Takto

uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predseda spoločenstva je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.“.

III. Z navrhovaného znenia § 9 ods. 5 písm. a) zákona (bod 34 návrhu) vyplýva pre správcov a spoločenstvá povinnosť evidovať všetky prijaté rozhodnutia a zápisnice. V návrhu zákona však absentuje povinnosť vlastníkov, ktorí zvolali schôdzu alebo písomné hlasovanie sami, aby originál zápisnice a výsledok hlasovania doručili správcovi alebo predsedovi spoločenstva. Z uvedeného dôvodu považujeme za potrebné doplniť do návrhu zákona túto povinnosť zvolávateľov schôdze alebo písomného hlasovania z radov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V tejto súvislosti navrhujeme vykonať zmenu v bode 41 tak, že v navrhovanom znení § 14a ods. 6 sa na konci pripojí táto veta: „Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.“.

IV. Do predloženého poslaneckého návrhu zákona je potrebné zapracovať tieto ďalšie, aj legislatívno-technické pripomienky:

K Čl. I

- 1. Z názvu návrhu zákona** je potrebné vypustiť slová „a o zmene a doplnení niektorých zákonov“, pretože návrhom zákona sa nemenia ani nedopĺňajú žiadne ďalšie zákony.
- 2. V úvodnej vete** návrhu zákona na konci je potrebné slová „zákona č. .../2018 Z. z.“ nahradiť slovami „zákona č. 177/2018 Z. z.“, ktorý bol v Zbierke zákonov Slovenskej republiky vyhlásený 22. júna 2018.
- 3. K bodu 1**
Tento novelizačný bod je potrebné vypustiť a ponechať súčasné znenie platného zákona.
- 4. K bodu 5**
V § 5 ods. 2 odporúčame slovo „vyhlásenie“ nahradiť slovom „potvrdenie“.
- 5. Podľa návrhu zákona v bode 4 sa v § 5 ods. 1 vypúšťa písmeno f),** preto je potrebné vypustiť aj súvisiace ustanovenie. Z uvedeného dôvodu je preto potrebné za bod 6 doplniť nový bod v tomto znení:
„7. V § 5 ods. 8 sa vypúšťa posledná veta.“
Zároveň je potrebné prečíslovať ďalšie body návrhu zákona.

6. K bodu 7

V § 6 ods. 1 druhom riadku je potrebné za slovo „právnická“ vložiť slovo „osoba“.

7. K bodu 8

Tento novelizačný bod odporúčame upraviť takto:

„V § 6 ods. 2 písm. a) sa za slovo „opravy“ vkladá čiarka a slová „a udržiavanie“ sa nahrádzajú slovami „rekonštrukciu a modernizáciu“.“.

8. K bodu 20

– V úvodnej vete tohto novelizačného bodu je potrebné slovo „znie“ nahradiť slovom „znejú“.

– V tomto novelizačnom bode je potrebné slová „Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik“ nahradiť slovami „Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e)“.

9. Vzhľadom na nepresne citovaný pôvodný text zákona je potrebné bod 22 upraviť takto:

„22. V § 8a ods. 4 sa slová „ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok“ nahrádzajú slovami „plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g)“.

10. K bodu 24

V tomto novelizačnom bode je potrebné slová „podľa § 14 až 14b“ nahradiť slovami „podľa § 14b ods. 1 písm. e)“.

11. Pretože sa navrhuje vykonať úpravy v § 7a ods. 1 a § 9 ods. 4, je potrebné taktiež upraviť znenie súvisiacich ustanovení, a to § 8a ods. 8 a ods. 10 písm. c). Z uvedených dôvodov je potrebné za bod 25 vložiť dva nové body v tomto znení:

„26. V § 8a ods. 8 poslednej vete sa slová „§ 7a ods. 1 druhej vety“ nahrádzajú slovami „§ 14b ods. 1 písm. g)“.

27. V § 8a ods. 10 písm. c) sa vypúšťajú slová „technického zariadenia“.

Zároveň je potrebné prečíslovať ďalšie body návrhu zákona.

12. K bodu 28

V § 8b ods. 1 písm. g) je potrebné slová „do 30. novembra bežného roka“ nahradiť slovami „každoročne do 30. novembra“.

13. V bode 29 návrhu zákona je nesprávne uvedené, že sa má navrhovaná zmena vykonať v odseku 2. Správne by sa mala týkať odseku 3. Vzhľadom na duplicitnú právnu úpravu v bodoch 29 a 30 návrhu zákona je potrebné obsah týchto bodov zlúčiť do jedného bodu. Z tohto dôvodu navrhujeme vypustiť bod 29 a ponechať len úpravu v bode 30. Ďalšie body je potrebné primerane prečíslovať.

14. Podľa § 9 ods. 2 v bode 32 návrhu zákona sa zjednocuje právna úprava zodpovednosti za záväzky vzniknuté pri výkone správy pre správcov aj spoločenstvá. Preto by sa mal z dôvodu duplicity v § 8b vypustiť odsek 4 platného znenia zákona.

Z uvedeného dôvodu je potrebné za bod 30 vložiť nový bod v tomto znení:

„31. V § 8b sa vypúšťa odsek 4.“

Zároveň je potrebné prečíslovať ďalšie body návrhu zákona.

15. K bodu 34

- V § 9 ods. 5 písm. c) je potrebné slovo „zodpovedajú“ nahradiť slovom „zodpovedá“.
- V § 9 ods. 5 písm. d) je potrebné slová „sú predseda alebo správca povinný“ nahradiť slovami „je predseda alebo správca povinný“.
- V § 9 ods. 6 je potrebné v deviatom riadku za slovo „dodávateľské“ a za slovo „pracovné“ vložiť slovo „zmluvy“ a v desiatom riadku za slová „za plnenia a“ vložiť slovo „vyúčtovania“.
- Na konci tohto novelizačného bodu je potrebné doplniť chýbajúcu poznámku pod čiarou k odkazu 12f:
„Poznámka pod čiarou k odkazu 12f znie:
„^{12f)} Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.““.

16. K bodu 40

- V § 14 ods. 3 je potrebné slová „alebo nebytový priestor dome“ nahradiť slovami „alebo na nebytový priestor v dome“.
- V § 14 ods. 4 písm. c) je potrebné slovo „členov“ nahradiť slovom „člena“ a na konci textu pripojiť úvodzovky a bodku.

17. V bode 41 v § 14b je potrebné označenie odseku „8“ nahradiť označením „6“.

18. K bodu 45

- V úvodnej vete tohto novelizačného bodu je potrebné za slová „vrátane“ vložiť slová „nadpisov a“.
- V § 20b v úvodnej vete k poznámke pod čiarou k odkazu je potrebné za označením odkazu 22ac vypustiť zátvorku a v citácii odkazu za úvodzovkami upraviť číslo odkazu horným indexom „^{22ac)}“.

19. K bodu 46

Tento novelizačný bod odporúčame upraviť a ponechať súčasné znenie § 24 ods. 1 platného zákona s vypustením vylúčenia ustanovení týkajúcich sa spoločenstva.

20. K bodu 47

V nadväznosti na Národnou radou Slovenskej republiky prijatý zákon č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) - čl. XVI ôsmy novelizačný bod § 32f - je potrebné úvodnú vetu tohto novelizačného bodu upraviť takto: „Za § 32f sa vkladá § 32g, ktorý znie:“ a aj označenie „§ 32f“ nahradiť označením „§ 32g“.

K Čl. II

V článku II je potrebné upraviť navrhovanú účinnosť vzhľadom na nevyhnutne potrebný legislatívny proces.