

N á v r h

poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Petra PAMULU

n a v y d a n i e

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

Predkladá:

Peter P a m u l a v.r.

Návrh na uznesenie:

Národná rada Slovenskej republiky

s c h v a ľ u j e

návrh poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Petra PAMULU na vydanie 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

NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

VII. volebné obdobie

Návrh

Zákon

z 2019,

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

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona 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., zákona č. 69/2012 Z. z., zákona č. 205/2014 Z. z., zákona č. 246/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z. a zákona č. 283/2018 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 15 ods. 1 prvej vete sa za slovo „pohľadávok“ vkladá čiarka a slovo „vzniknutých“ sa nahrádzajú slovami „ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti“ a vypúšťajú sa slová „v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo“.

2. V § 15 ods. 1 druhej vete sa slová „Vznik a zánik“ nahrádzajú slovom „Existencia“ a na konci sa pripájajú tieto slová: „a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.“.

3. § 15 sa dopĺňa odsekom 3, ktorý znie:

„(3) Záložné právo podľa odseku 1 trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.“.

4. Za § 32g sa vkladá § 32h, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 32h

Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. apríla 2019

Záložné právo podľa § 15 ods. 1 v znení účinnom do 31. marca 2019 zapísané v katastri nehnuteľností v prospech spoločenstva sa považuje za záložné právo zapísané v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Čl. II

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. apríla 2019.

DÔVODOVÁ SPRÁVA

A. Všeobecná časť

Zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa v SR umožnila transformácia bytového fondu a stanovené podmienky dodnes využilo viac ako 80 % nájomcov na získanie vlastníckych práv k týmto bytom.

Cieľom zákonného záložného práva podľa § 15 ods. 1 predmetného zákona je zvýraznenie postavenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri realizácii ich vlastníckeho práva voči dlžníkom spomedzi ich radov. Tento cieľ však nebol splnený najmä s prihliadnutím na nejednoznačnosť aplikačnej praxe, napriek skutočnosti, že záložné právo existuje zo zákona, a teda ide len o jeho deklaráciu v katastri nehnuteľností.

Najčastejším dôvodom odmietnutia vykonania zápisu záložného práva je výklad, že o zápis je možné požiadať len pri pohľadávkach vzniknutých, teda len tých, ktoré vznikli. Ide o absolútne nelogické zdôvodnenie nezapísania záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, keďže aplikačná prax, ako aj právna veda u daného slovovaru predpokladá aj smerovanie do budúcnosti, teda nielen tých pohľadávok, ktoré vznikli, ale aj tých, ktoré ešte len vzniknú. Tento výklad plne korešponduje s logickým zameraním záložného práva, ktoré vzniklo zo zákona o vlastníctve bytov a ktoré predpokladá možnosť vzniku pohľadávok voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov zo strany dlžníkov a neplatičov do budúcnosti.

Predkladaná novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má za cieľ chrániť prevažnú časť obyvateľov bytových domov pred ich dlžníkmi a neplatičmi tým, že odstraňuje problémy, ktoré vzišli z aplikačnej praxe. Precizuje pojmy dotknutého ustanovenia tak, aby nemohlo dochádzať k rôznym výkladom, ktoré môžu spôsobiť, že pohľadávky zostávajú neuspokojené alebo uspokojené len sčasti, pričom schodky na plneniach spojených s užívaním bytu neplatiča a preddavkových platičoch do fondu prevádzky, údržby a opráv hradia zo svojho vrečka.

Vplyvom vývoja na trhu s bytmi, resp. legislatívnych a spoločensko-ekonomických zmien sa však vyskytli ďalšie výrazné bariéry pre plynulý rozvoj a skvalitňovanie procesov prevádzky a údržby bytového fondu, a to hlavne pri realizácii inštitútu zákonného záložného práva voči chronickým neplatičom.

V súvislosti s prijatím ostatnej novely zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) je nutné poukázať na fakt, že zákonné záložné právo sa podľa § 35 ods. 2 písm. a) katastrálneho zákona bude zapisovať na príslušnom katastri nehnuteľností bez toho, aby sa skúmal vznik alebo samotná existencia pohľadávky, pretože vzniká zo zákona.

Touto zmenou sa umožnila aplikácia záložného práva ako prostriedku uplatnenia si spoluvlastníckeho práva k nehnuteľnosti, ktoré existuje zo zákona, vykonaním zápisu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aby neboli zmarené ich práva.

Návrh zákona nebude mať vplyv na rozpočet verejnej správy, sociálne vplyvy, vplyvy na životné prostredie, vplyvy na podnikateľské prostredie, vplyvy na informatizáciu spoločnosti, ani vplyvy na služby verejnej správy pre občana.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a zákonmi Slovenskej republiky, ako aj s medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná. Navrhovaná právna úprava je porovnateľná s právnou úpravou štátov Európskej únie.

B. Osobitná časť

K Čl. I

K bodom 1 a 2

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome existuje zo zákona ku každému bytu a nebytovému priestoru v dome. Vznik záložného práva zo zákona v príslušnom katastri nehnuteľností je len deklaráciou tejto skutočnosti. Ustanovuje sa zákaz výmazu záložného práva, ktoré existuje podľa zákona o vlastníctve bytov z katastra nehnuteľností.

K bodu 3

Záložné právo podľa zákona o vlastníctve bytov môže zaniknúť iba zánikom predmetu záložného práva. Tým je zabezpečená kontinuita právneho stavu a možnosti uplatnenia si tohto práva po dobu, pokiaľ je možné takéto záložné právo vykonať, a to bez ohľadu na osobu vlastníka. Táto zmena, ktorú vyvolala aplikačná prax, znamená spravodlivejšie riešenie pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

K bodu 4

Vzhľadom na zmenu postavenia spoločstva v oblasti práv a povinností zo zákonného záložného práva je potrebné upraviť prechod týchto práv zo spoločstva priamo na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dňom účinnosti novely zákona. Zákonné záložné právo je nástrojom ochrany práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome bez ohľadu na formu správy domu.

K Čl. II

Účinnosť zákona sa navrhuje 1. apríla 2019.

DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI
návrhu zákona s právom Európskej únie

- 1. Prekladateľ návrhu právneho predpisu:** poslanec Národnej rady Slovenskej republiky
Peter Pamula

- 2. Názov návrhu právneho predpisu:** 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 právneho predpisu:**
 - a) nie je upravený v primárnom práve Európskej únie,
 - b) nie je upravený v sekundárnom práve Európskej únie,
 - c) nie je obsiahnutý v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

Vzhľadom na to, že problematika návrhu právneho predpisu nie je upravená v práve Európskej únie, je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4. a 5.

DOLOŽKA VYBRANÝCH VPLYVOV

1. Základné údaje			
Názov materiálu			
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.			
Predkladateľ (a spolupredkladateľ)			
Peter Pamula			
Charakter predkladaného materiálu		<input type="checkbox"/> Materiál nelegislatívnej povahy	
		<input checked="" type="checkbox"/> Materiál legislatívnej povahy	
		<input type="checkbox"/> Transpozícia práva EÚ	
Termín začiatku a ukončenia PPK		Materiál nebol predmetom PPK	
Predpokladaný termín predloženia na MPK*		Materiál nebol predmetom MPK	
Predpokladaný termín predloženia na Rokovanie vlády SR*		Materiál nebol predkladaný na rokovanie vlády Slovenskej republiky	
2. Definícia problému			
3. Ciele a výsledný stav			
Zvýraznenie postavenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predkladaná novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má za cieľ chrániť prevažnú časť obyvateľstva SR žijúcu v bytových domoch pred ich dlžníkmi a neplatičmi tým, že odstráni problémy, ktoré vzišli z aplikačnej praxe a sprecizuje pojmy dotknutého ustanovenia tak, aby nemohlo dochádzať k ich mylnému výkladu zo strany katastrálnych odborov, pre ktorý výklad ich pohľadávky zostávajú neuspokojené alebo uspokojené len sčasti, pričom schodky na plneniach spojených s užívaním bytu neplatiča a preddavkové platby do fondu prevádzky, údržby a opráv hradia zo svojho vrečka.			
4. Dotknuté subjekty			
5. Alternatívne riešenia			
- nepredkladajú sa			
6. Vykonávacie predpisy			
Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?		<input type="checkbox"/> Áno	<input checked="" type="checkbox"/> Nie
7. Transpozícia práva EÚ			
8. Preskúmanie účelnosti**			
9. Vplyvy navrhovaného materiálu			
Vplyvy na rozpočet verejnej správy	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
- z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
Vplyvy na podnikateľské prostredie	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
- z toho vplyvy na MSP	<input type="checkbox"/> Áno	x Nie	<input type="checkbox"/> Negatívne
Sociálne vplyvy	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
Vplyvy na životné prostredie	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
Vplyvy na informatizáciu	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
Vplyvy na služby pre občana z toho vplyvy služieb verejnej správy na občana vplyvy na procesy služieb vo verejnej správe	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
10. Poznámky			
11. Kontakt na spracovateľa			
Pamula.peter@gmail.com			
12. Zdroje			
13. Stanovisko Komisie pre posudzovanie vybraných vplyvov z PPK			
Materiál nebol predmetom PPK.			

