

## Dôvodová správa

### A: Všeobecná časť

V prijatej koncepcii štátnej bytovej politiky do roku 2010 schválenej vládou Slovenskej republiky dňa 24. augusta 2005 zohráva správa bytového fondu významnú úlohu pri zabezpečení bezpečného bývania občanov SR v súlade s ich ústavným právom.

Zákonom NR SR 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.

Vykonanými novelami zákona o vlastníctve bytov č. 367/2004 Z. z. bola ambícia upraviť podmienky súvisiace s činnosťou spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcovských organizácií a zákonom č. 268/2007 Z. z. dosiahnuť skvalitnenie procesov prevádzky a údržby bytového fondu.

Z aplikácie týchto noviel v praktickej činnosti výkonu správy bytového fondu je možné konštatovať, že sa nedosiahli stanovené ciele, a to zvýraznenie postavenia subjektov spoločenstiev vlastníkov bytov a ich výkonu správy. Viaceré spoločenstvá vlastníkov bytov majú snahu byť len reprezentantom vlastníkov bytov a výkon správy bytových domov prenechávajú profesionálnym správcom, ktorí majú už dlhobojšie skúsenosti s plnením všeobecne záväzných noriem pre zabezpečenie pohodlného a bezpečného bývania.

Pri aplikácii ostatnej novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 268/2007 Z. z., ktorá sa stala účinnou od 1.7.2007 dochádza v praktickej činnosti správcov k nejasnému výkladu a niekedy aj dvojakému výkladu právnych noriem v novele obsiahnutých, pričom nejednoznačné výklady sťažujú postavenie oboch účastníkov záväzkového vzťahu pri realizácii výkonu správy bytového domu. Je potrebné a nutné novelizovať tie ustanovenia, ktoré spôsobujú v realizačnej praxi správcov problémy a treba ich riešiť.

Vplyvom vývoja situácie na trhu s bytmi a 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 záložného práva v prospech ostatných vlastníkov a aj voči chronickým neplatičom.

Návrhom zákona sa upresňujú definície jednotlivých pojmov, precizujú sa rozhodovacie procesy pri správe bytového domu, zvýrazňuje sa úloha správcu bytového domu, riešia sa vzťahy medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov a správcom, resp. orgánmi spoločenstva vlastníkov bytov, upravuje sa zakladanie spoločenstiev vlastníkov bytov a premietajú sa poznatky získané pri praktickej aplikácii zákona.

Návrh zákona nebude mať vplyv na štátny rozpočet a rozpočty územnej samosprávy, na zamestnanosť, tvorbu pracovných miest, podnikateľské prostredie ani na životné prostredie.

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.

Vzhľadom na obsah doložky zlučiteľnosti nie je potrebná tabuľka zhody.

## **B: Osobitná časť**

### **K Čl. I**

#### **K bodu 1 a 2**

Návrh nového znenia § 7 odsek 2 a 4 rieši spôsob založenia spoločenstva aj v nadväznosti na vznik spoločenstva v prípade, ak spoločenstvo vzniká zo zákona a návrh zápisu do registra podáva správca. Uvedeným návrhom sa sleduje cieľ, aby účastníkom správneho konania pri zakladaní spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov bol aj správca. Týmto sa rieši aj presun výkonu správy zo správcu na novozaložené spoločenstvo vlastníkov bytov .

#### **K bodu 3**

Prax ukázala potrebu zdôrazniť charakter a účel účtu domu tak, aby bolo zrejmé , že ide o účet spoločenstva, ktorý je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov konkrétneho bytového domu. Keďže ide o účet tvorený jednotlivými vlastníkmi v bytovom dome; tento vklad musí požívať ochranu akoby bol účtom fyzickej osoby.

#### **K bodu 4**

Navrhovaným znením sa ukladajú spoločenstvu vlastníkov rovnaké povinnosti aké má správca voči vlastníkom bytov a to k 31. máju predložiť vyúčtovanie za každý byt a pri zániku spoločenstva predložiť vlastníkom bytov vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu ako aj úhrad za plnenia za dom ako celok.

#### **K bodu 5**

Vzniká potreba zdôrazniť charakter a účel účtu vlastníkov bytov v dome tak, že ide o osobitný účet oddelený od účtov správcu a je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov konkrétneho bytového domu. Účet domu vedie správca.

#### **K bodu 6**

Ide o zdôraznenie prechodu práv a záväzkov od správcu, ktorý končí svoju činnosť správcu na nového správcu alebo spoločenstvo pri skončení výkonu správy správcom. Banky resp. ŠFRB v niektorých prípadoch pri poskytovaní úverov a pôžičiek vyžadujú ručenie správcom. Týmto ustanovením by zo zákona ručenie starého správcu dňom skončenia činnosti prestalo a ručiť by musel nový správca alebo spoločenstvo za poskytnuté úvery. Predišlo by sa prípadným súdnym sporom pri nejasnostiach o prechode práv a povinností zo zmluvných vzťahov domu v prípadoch zmeny správcu alebo zmeny formy správy domu.

#### **K bodu 7**

Navrhovaná úprava umožňuje zo zákona zriadiť spoločenstvo správcovi, ktorý spravoval dom rok od uplynutia výpovednej lehoty ak v takomto dome si vlastníci bytov a nebytových priestorov nezaložili spoločenstvo a ani neuzavreli zmluvu o výkone správy s novým správcom pričom ani pôvodný správca nenašiel nového správcu, na ktorého by preniesol zmluvu o výkone správy. Správca musí o založení spoločenstva informovať písomne všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nie je zákonný dôvod k tomu, aby správca vykonával správu cudzieho majetku bez časového obmedzenia teda aj po roku od uplynutia výpovednej doby. Uvedeným návrhom sa určuje povinnosť správcu založiť spoločenstvo zo zákona v dôsledku nečinnosti jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Od

správcu nemožno spravodlivo žiadať, aby vykonával správu tam a vtedy, keď došlo k uplynutiu výpovednej doby. Novelou tohto ustanovenia sa sleduje cieľ, aby bytový dom nezostal bez správcu a aby sa uľahčil prechod od jednej formy správy bytového domu k druhej.

### **K bodu 8**

Novela zákona jednoznačne určuje len jeden spôsob platenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Navrhovanou úpravou by sa malo predísť skřividlivostiam pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Prax ukázala, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nie sú schopní sa dohodnúť na inej spravodlivej forme tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu tak, aby nedochádzalo k znevýhodňovaniu určitej skupiny vlastníkov bytov v dome. Pre účel platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa k podlahovej ploche bytu alebo nebytového priestoru pripočítava aj časť podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy pretože z fondu prevádzky, údržby a opráv sa hradia aj ich opravy, pričom tieto priestory užívajú výlučne len vlastníci bytov, ktorí majú na nich výlučne vstup. Takéto riešenie je spravodlivejšie ako doteraz platné a odstráni trecie plochy medzi vlastníkmi bytov, ktorí majú balkóny, lodžie a ktorí ich nemajú.

### **K bodu 9**

Navrhované znenie na základe požiadaviek praxe upravuje všetky príjmy, ktoré môžu tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv domu. V súvislosti so zavedením osobitných bankových účtov bytových domov nastávajú v praxi situácie, kedy zmluvné pokuty, úroky z omeškania, príslušenstvá dlhu, ktoré vyplývajú z oneskorených dodávok týkajúcich sa konkrétneho domu, plynú na základe ich vecnej príslušnosti do fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Tieto príjmy, ktoré sú popri prenájmoch spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sa pripisujú v prospech tohto fondu. Súčasné znenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neupravuje kam tieto príjmy domu majú plynúť. Rovnako nie sú upravené ani príjmy plynúce z predaja spoločného nebytového priestoru, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu. Týmto novým ustanovením sa precizujú príjmy plynúce do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Táto úprava má zamedziť sporom ohľadne príjmov medzi správcom a vlastníkmi bytového domu, čo komu patrí t. j. čo je príjmom správcu a čo je príjmom bytového domu, v tomto prípade reprezentovaného fondom prevádzky, údržby a opráv.

## **K bodu 10**

Touto úpravou sa zvyrazňuje povinnosť vlastníka vo vymedzených prípadoch sprístupniť byt alebo nebytový priestor oprávneným osobám. V prípade nesprístupnenia bytu znáša vlastník všetky náklady a škody, ktoré takýmto konaním vzniknú. Ide o osobitnú zodpovednosť vlastníka bytu a nebytového priestoru za spôsobenú škodu. Touto úpravou sa sledujú oprávnené a chránené záujmy ostatných spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj správcu ako garanta odbornosti pri výkone správy bytového domu.

## **K bodu 11**

Navrhovaná úprava reaguje na bod 6 a novely a tiež umožňuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome hodinu po začatí schôdze rozhodnúť o výbere dodávateľa nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo umožní operatívnejší spôsob výberu dodávateľa. Jedná sa o dôležitú úpravu vzhľadom k tomu, aby nedošlo v prípade nezáujmu niektorých vlastníkov bytov k zmareniu vykonania potrebných prác pre zachovanie funkčnosti bytového domu ako celku.

## **K bodu 12**

Navrhovaná úprava umožňuje písomné hlasovanie aj o úvere, vstavbe a nadstavbe alebo zmene formy správy domu, ale len za dodržania sprísnených podmienok písomného hlasovania. Aby bolo zaručené hlasovanie vlastníkom bytu a aby nedochádzalo k zneužívaniu podpisov musí hlasovanie prebehnúť za účasti notára, ktorý osvedčí pravosť podpisu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Týmto sa zjednodušuje celý systém prijímania rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Kvórum však zostáva zachované aj pri písomnom hlasovaní. Ide len o formu hlasovania.

### **K bodu 13**

Prakticky o všetkých činnostiach pri výkone správy bytového domu sa rozhoduje hlasovaním v súlade s § 14 zákona na schôdzi vlastníkov. Najväčším problémom a zároveň i vo väčšine prípadov schôdzi vlastníkov je to, aby sa zišla aspoň nadpolovičná väčšina je potrebné presne upraviť písomné hlasovanie. Navrhovaná úprava spresňuje písomné hlasovanie na základe poznatkov z praxe. Upravuje sa dôležitosť písomného hlasovania za zachovania prísnych podmienok a zachovania účelovosti tohto zákona. Po tomto sa písomne môže hlasovať o všetkom okrem zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy.

### **K bodu 14**

Ak spoločenstvo tvorí viacej bytových domov majú vlastníci v každom dome sa samostatne rozhodnúť o rozdelení spoločenstva a tak sa osamostatniť. Súčasne ide aj o technickú úpravu vyvolanú prečíslovaním odsekov.

### **K bodu 15**

Na základe tohto ustanovenia, správy katastra budú mať povinnosť znova ex offo zapisovať zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov v dome a neponechávať zápis záložného práva na osobitné rozhodnutie vlastníkov. Zákonné záložné právo vzniká zo zákona ku každému bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Túto zmenu si vyvolala aplikačná prax a je to spravodlivejšie voči všetkým spoluvlastníkom.

### **K bodu 16**

Navrhovaná právna úprava reaguje na novelu katastrálneho zákona.

## **K bodom 17**

Navrhovaná úprava spresňuje úpravu prevodu vlastníctva bytov v iných budovách, ako v bytových domoch, vo vlastníctve obce a to v prípade, že na vlastníka sa inak vzťahuje povinnosť previesť vlastníctvo bytu v bytovom dome. Je plne na rozhodnutí vlastníka budovy, či byt odpredá a budovu tak ju rozdelí na byty a nebytové priestory, ktoré budú samostatnými predmetmi občianskoprávných vzťahov alebo nepristúpi k prevodu vlastníctva bytu a budovu odpredá ako celok .

## **K bodu 18**

Ustanovuje sa povinnosť do konca decembra 2010 uviesť všetky zmluvné vzťahy do súladu s týmto zákonom.

## **K ČI. II**

Navrhovanou úpravou v zákone o ochrane vkladov bude účet domu, ktorý zriaďuje a vedie správca vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome podľa osobitného predpisu, mať rovnakú ochranu ako účet spoločenstva.

## **K ČI. III**

Účinnosť zákona sa navrhuje k 01.marcu 2010.