

## Dôvodová správa

### A. Všeobecná časť

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony predkladá na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky poslanec Národnej rady Slovenskej republiky za stranu Sloboda a Solidarita Peter Cmorej.

#### Návrh zákona rieši dva okruhy problémov:

- 1. jednoznačne upravuje vedenie účtov pre jednotlivé domy. Ide hlavne o spôsob vedenia účtov domu v banke,**
- 2. umožňuje výkon hlasovacieho práva elektronickým hlasovaním bez podmienky trvania pandémie COVID-19,**

Zákon č. 115/2021 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov vniesol do správy bytov novinku, podľa ktorej mohli vlastníci bytov a nebytových priestorov svoje hlasovacie právo na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní uplatniť aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (elektronické hlasovanie). Vzhľadom na to, že v praxi sa tento model osvedčil bez toho, aby boli hlásené nejaké problémy, navrhuje sa zavedenie elektronického hlasovania aj pre mimopandemické obdobie.

**3. Zároveň sa novelizuje aj zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, pričom novelizačná zmena spočíva v zakotvení zákazu fajčenia v spoločných priestoroch bytových domov.**

Návrh zákona bude mať pozitívny vplyv na rozpočet verejnej správy (príjem na daniach z úrokov, príjem na dani z pridanej hodnoty zo stavebných prác nadstavieb). Návrh zákona bude mať pozitívny vplyv na podnikateľské prostredie, pretože podporí sektor stavebníctva a remesiel. Návrh zákona bude mať pozitívny sociálny vplyv z dôvodu skvalitnenia bytového fondu. Návrh zákona nebude mať vplyv na životné prostredie ani na informatizáciu spoločnosti. Rovnako nebude mať návrh zákona negatívny vplyv na manželstvo, rodičovstvo a rodinu. Návrh zákona tiež nebude mať negatívny vplyv na služby verejnej správy pre občana.

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.

## **B. Osobitná časť**

### **K čl. I**

#### **K bodom 1 a 2**

Precizuje sa znenie § 7b tak, že spoločenstvo, ktoré je tvorené viacerými domami, musí viesť prostriedky na úhradu za plnenia a fondu prevádzky, údržby a opráv na účte v banke osobitne pre každý dom obdobne ako pri správe domu správcom.

Spoločenstvo alebo správca vykonáva k účtu domu v banke práva a povinnosti vkladateľa podľa zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Majiteľom účtu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Jednotlivé odseky sa zároveň legislatívne precizujú a vecne zjednocujú.

#### **K bodu 3**

Majiteľom účtu domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, preto pri zmene správcov alebo zmene formy správy domu zostáva účet domu v banke zachovaný. Mení sa len osoba oprávnená s týmto účtom disponovať.

#### **K bodom 4 a 5**

Navrhuje sa umožniť vlastníkom okrem priamej účasti na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní aj hlasovanie prostredníctvom elektronických prostriedkov. Použitie elektronických prostriedkov nepredstavuje nový osobitný typ hlasovania. Ide len o možnosť uľahčiť vlastníkom výkon ich vlastníckych práv aj iným spôsobom, než osobnou účasťou.

Za elektronické prostriedky možno považovať také technické prostriedky na prenos obrazu a zvuku zo schôdze vlastníkov v reálnom čase, ktoré umožňujú obojsmernú komunikáciu, ako aj iné prostriedky informačnej a komunikačnej technológie, umožňujúce individualizovaný prejav vôle, napríklad elektronická pošta alebo iný komunikačný program, ktorý identifikuje vlastníka nezameniteľným spôsobom, napríklad pridelením identifikátora správcom alebo spoločenstvom.

Z dôvodu zachovania právnej istoty je potrebné v zákone aspoň rámcovo ustanoviť podmienky, ktoré musí elektronický prostriedok spĺňať a umožniť, napr. overenie totožnosti a účasti vlastníka (autenticita), špecifikáciu prejavu vôle (hlasu), ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred zneužitím.

Za riadny a nerušený priebeh elektronického hlasovania zodpovedá spoločenstvo, správca alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí zvolali schôdzu vlastníkov alebo vyhlásili písomné hlasovanie. V zápisnici zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musia byť osobitne uvedení vlastníci, ktorí hlasovali elektronicky, aby bolo zrejmé, ktorí vlastníci uplatnili svoj hlas elektronicky, a to nielen z dôvodu kontroly priebehu hlasovania zo strany vlastníkov, ale aj z dôvodu prípadného uplatnenia práva prehlasovaného vlastníka na súde.

Obsah navrhovaných ustanovení je v podstate totožný so znením § 36f zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v znení neskorších predpisov, ktoré sa v praxi osvedčilo.

V § 14 ods. 6 (doterajší odsek 4) sa dopĺňa možnosť vystaviť plnomocenstvo aj s kvalifikovaným elektronickým podpisom.

#### **K bodu 6**

Precizuje sa doterajšie ustanovenie zákona, aby bolo možné voliť overovateľov písomného hlasovania aj inak, než výlučne na schôdzi vlastníkov.

#### **K bodu 7**

Navrhuje sa precizovať ustanovenia zákona týkajúce sa príloh zápisnice, ktorú tvorí prezenčná listina zo schôdze vlastníkov alebo hlasovacia listina z písomného hlasovania, splnomocnenia nezúčastnených vlastníkov a vyjadrenie overovateľa, ktorý nepodpísal zápisnicu.

#### **K bodu 8**

Navrhuje sa zmena pravidiel súhlasu vlastníkov pri vstavbe alebo nadstavbe; doterajšia úprava, ktorá vyžadovala súhlas všetkých vlastníkov susediacich bytov, sa nahrádza novou úpravou, podľa ktorej bude postačovať súhlas vlastníkov najmenej dvoch tretín susediacich bytov. Dôvodom navrhutej zmeny je nepružnosť súčasnej úpravy, ktorá ako podmienku nadstavby alebo vstavby v podkroví alebo na povale vyžaduje súhlas vlastníkov všetkých susediacich bytov a nebytových priestorov; uplatňovanie tohto práva veta je problémom najmä v bytových domoch, kde sú nevyhnutné významnejšie rekonštrukčné investície a mnohí, najmä starší vlastníci bytov v bytovom dome nie sú schopní finančne na nich participovať.

Ďalej sa jednoznačne upravuje, kto sa považuje za vlastníka susediaceho bytu alebo nebytového priestoru. Podľa navrhovaného znenia sa za takýchto vlastníkov považujú vlastníci, ktorých byt alebo nebytový priestor bude susediť s bytom alebo nebytovým priestorom, ktorý má vzniknúť vstavbou alebo nadstavbou, stenou, stropom, podlahou alebo dotykom hrán alebo rohov. Dôvodom zavedenia tejto definície sú výkladové otázky, ktoré v súčasnosti vznikajú, napríklad, či susediaci byt je iba ten, čo susedí stenou, resp. stropom, alebo aj ten, čo susedí diagonálne, teda hranou alebo rohom.

Súčasná úprava svojou neflexibilitou výrazne sťažuje nadstavby bytových domov a znemožňuje udržiavanie bytového fondu na Slovensku tak, ako by sa udržiavať mal. Súčasná právna úprava navyše priznáva niektorým vlastníkom bytov výrazne väčšie práva pri rozhodovaní o nakladaní so spoločnými časťami bytového domu ako iným spoluvlastníkom.

Investor pri vstavbách a nadstavbách zabezpečí bytovému domu novú strechu bez potreby rekonštrukcie tej starej a zároveň býva v mnohých prípadoch zmluvne dohodnutá ďalšia investícia do zveľadenia bytového domu, napríklad úprava fasády, vstupnej brány, maľovanie schodiska, pivničných priestorov, stavba výtahu a podobne.

Súčasná právna úprava umožňuje zmarit' často krát nevyhnutnú obnovu bytového domu jedinému vlastníkovi bezprostredne susediacej bytovej jednotky a to bez ohľadu na to, či sú

jeho dôvody oprávnené alebo nie, a rovnako bez ohľadu na názor ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Navrhnutá úprava túto disproporciu v právach čiastočne odstraňuje, zároveň však ponecháva čiastočne privilegované postavenie pre bezprostredne susediacich vlastníkov, keďže aj naďalej budú musieť so stavbou alebo nadstavbou v podkroví / povale súhlasiť dve tretiny z bezprostredne susediacich vlastníkov.

#### **K bodu 9**

Rozširuje sa okruh skutočností, pri ktorých vlastníci rozhodujú dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; ide o tieto skutočnosti:

- ak hlasujú o
  - zmluve o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu,
  - výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo
  - výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene.

#### **K bodu 10**

Vzhľadom na doplnenie § 14b ods. 2 novým písmenom g), sa v § 14b ods. 3 sa navrhuje vypustiť písmeno b) ako nadbytočný text.

#### **K čl. II**

##### **K bodu 1**

Novelizáciou zákona č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa navrhuje zakotviť zákaz fajčenia v spoločných priestoroch bytových domov. Ide o priestory, ktoré zákon o vlastníctve bytov pozná ako spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia bytového domu; navrhované ustanovenie tieto širšie pojmy na účely zákazu fajčenia zužuje na strechy, chodby, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, výťahy, pracovne a kotolne, sušiarne a kočíkárne.

##### **K bodu 2**

V súlade s navrhovaným bodom 1 sa navrhuje aj doplnenie § 11 ods. 1 upravujúceho priestupky o skutkovú podstatu porušenia zákazu podľa § 7 ods. 1 písm. k).

#### **K čl. III**

Zo zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nakažlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov sa vypúšťa § 36f, ktorý umožňoval elektronické hlasovanie v období pandémie COVID-19; prijatím tejto úpravy sa toto ustanovenie stáva nadbytočným a je potrebné jeho vypustenie.

#### **K čl. IV**

Navrhuje účinnosť zákona na 15. marca 2023.