

## **Dôvodová správa**

### **A. Všeobecná časť**

Poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Peter Antal a Edita Pfundtner predkladajú na schôdzu Národnej rady Slovenskej republiky návrh novely zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).

Cieľom navrhovanej úpravy je predovšetkým zjednodušenie a sprehľadnenie právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj odstránenie niektorých výkladových problémov súvisiacich so správou bytového domu oboma zákonnými formami (správca a spoločenstvo vlastníkov). Ide teda o spresnenie výkladu v praxi najčastejšie aplikovateľných ustanovení zákona.

Súčasný znenie dotknutých ustanovení zákona je do veľkej miery nesystematické a neprehľadné, čo v praxi so sebou prináša dlhodobu mnohé výkladové nejasnosti a praktické komplikácie, ktoré sťažujú alebo bránia riadnemu fungovaniu správy domu.

Navrhovaná úprava prináša predovšetkým jednoznačnejšiu, systematickejšiu a prehľadnejšiu úpravu prijímania rozhodnutí vlastníkmi. Okrem toho navrhovaná úprava zároveň spresňuje viacero súčasných zákonných ustanovení a zavádza mechanizmy, ktoré by mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach týkajúcich sa správy domu. Zároveň prináša účinnejšie mechanizmy na zvýšenie kontroly orgánov spoločenstva alebo správcu domov, pričom zavádza aj niektoré nové práva a povinnosti týchto subjektov.

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.

## **B. Osobitná časť**

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

V súlade so závermi súdnej praxe (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Sžr 6/2014 z 9.9.2015) sa do definície spoločných častí domu explicitne zakotvujú aj balkóny, lodžie a terasy, čo doteraz vyplývalo z právnej úpravy len implicitne. Ide totiž o spoločné časti domu, na ktoré niektorí vlastníci prispievajú aj zvýšeným príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 1 zákona.

V prípade balkónov, lodží a terás nejde o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov, prípadne strechy domu, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, rovnako ako spoločný obvodový plášť, či strecha budovy. Tento princíp sa uplatní aj v prípade, ak ide o prvky priliehajúce k jednotlivým bytom, pričom možno označiť za nepodstatné, že na takéto konštrukčný prvok majú prístup iba vlastníci priliehajúcich bytov. V zmysle právnej teórie ide o tzv. relatívne spoločné časti domu.

### **K bodu 3 a 6**

Do zákonných definícií pojmov sa zavádza nový pojem „garážové stojisko“, ktorý je v praxi dlhodobo používaný najmä v súvislosti s tzv. developerskou výstavbou. Garážovým stojiskom sa rozumie plošne vymedzená časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v dome, určeného na parkovanie motorových vozidiel (garáž v dome), s ktorým je spojené právo spoluvlastníka garáže v dome užívať toto parkovacie miesto výhradne pre svoje potreby. Spravidla ide o tzv. „hromadné garáže“, kde sú garážové stojiská vyznačené len vodorovným značením, preto nespĺňajú definíciu nebytového priestoru podľa § 2 ods. 3 zákona. Z dôvodu, že garážové stojisko nespĺňa legálnu definíciu samostatného nebytového priestoru, zapisuje sa do katastra nehnuteľností len poznámkou.

Rovnakým režimom sa riadia aj skladové priestory, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore domu a ktoré sa nepovažujú za príslušenstvo bytu.

Zároveň sa navrhuje, aby súčasťou vkladu na zápis vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemusela byť aj situačná dokumentácia, pretože tá je už v katastri nehnuteľností evidovaná od prvého vkladu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

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

Nevyhnutná legislatívno-technická úprava vzhľadom na obsolentnosť potreby tejto podstatnej náležitosti zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru alebo jej prílohy.

### **K bodu 7**

Súčasná právna úprava sa dopĺňa o povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečiť výkon správu domu niektorou zo zákonných foriem, ak sú splnené zákonné podmienky. Táto povinnosť musí byť splnená najneskôr ku dňu prvého nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru inou osobou než vlastníkom domu.

### **K bodom 8 a 9**

Spresňuje a dopĺňa sa legálna definícia správy domu.

### **K bodu 10**

Vzhľadom na možnosť viacerých výkladov doterajšieho znenia § 6 ods. 4 zákona sa navrhuje, aby bolo *expressis verbis* ustanovené, že platná je zmluva uzavretá na správu domu ako prvá a ostatné súběžné zmluvy, ktorých predmetom je správa domu, sú neplatné. Dôvodom navrhovanej úpravy je zamedziť neplatnosti všetkých zmlúv v prípade uzavretia viacerých zmlúv, čím by nebola zabezpečená správa domu. Preto sa navrhuje, aby bola platná len najskôr uzavretá zmluva.

V danom prípade však nepôjde o situáciu, ak je uzavretá počas trvania zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve nová zmluva, ktorá má túto zmluvu nahradiť, ak účinky novej zmluvy nastanú po skočení platnosti pôvodnej zmluvy.

### **K bodu 11**

Upravuje sa spôsob uzavretia zmluvy o spoločenstve. Vzhľadom na skutočnosť, že táto zmluva sa považuje za uzavretú už prijatím rozhodnutia vlastníkov, nevyžaduje sa jej reálne podpísanie vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, ale len zvoleným predsedom spoločenstva a ďalším vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zároveň sa vypúšťa úprava rozhodovania vlastníkov, ktorá bude predmetom iných ustanovení zákona.

### **K bodu 12**

Spresňuje sa súčasné znenie tohto ustanovenia, ktoré upravovalo povinnosť pristúpiť k zmluve o spoločenstve nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Táto povinnosť však bola prakticky nevyžiteľná, pretože evokovala, že nadobúdateľ bytu a nebytového priestoru bol povinný po nadobudnutí vlastníctva urobiť osobitný právny úkon pristúpenia k zmluve o spoločenstve. To sa v praxi realizuje spravidla len vo forme vyhlásenia nadobúdateľa ako jedna z podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva. Takéto vyhlásenie však nedáva nadobúdateľ bytu alebo nebytovému priestoru voči ostatným vlastníkom (členom spoločenstva) v dome, ale výlučne len voči druhej zmluvnej strane, teda prevodcovi bytu alebo nebytového priestoru, od ktorého tento nadobudol. Okrem toho takéto vyhlásenie pokrývalo len zmluvné prevody vlastníctva, ale nedotýkalo sa nadobúdania

vlastníctva na základe iných právnych skutočností uvedených v zákone.

Z týchto dôvodov navrhovaná úprava pristupuje k racionálnejšiemu a právne súladnejšiemu riešeniu, podľa ktorého, bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, pristupuje nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru k zmluve o spoločenstve priamo zo zákona už samotným nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru bez nutnosti vykonania akéhokoľvek iného právneho úkonu. To platí aj v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k bytu alebo nebytového priestoru v dome.

### **K bodom 13 až 15**

Legislatívno-technické úpravy v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy zodpovednosti, ktorá vzniká pri správe domu v § 9 zákona.

### **K bodom 16, 17 a 19**

Legislatívno-technická úprava, ktorá súvisí s navrhovanou zmenou hlasovania v § 14 a nasl. zákona. Zároveň sa definuje právomoc zhromaždenia ako najvyššieho orgánu spoločenstva.

### **K bodu 18**

Navrhuje sa, aby sa v menších domoch (do osem bytov a nebytových priestorov) nemusela zriaďovať rada, vzhľadom na problém so zabezpečením potrebného počtu vlastníkov do orgánov spoločenstva. Z uvedeného dôvodu preberie právomoci rady zhromaždenie spoločenstva, a to aj vrátane práva zvolávať zhromaždenia.

### **K bodu 20**

Navrhuje sa tiež, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemuseli o výkone správy podpisovať, ak ju už schválili. Zmluva sa stáva záväznou pre všetkých vlastníkov, ak ju podpíše vlastníkmi poverená osoba a správca. Zároveň sa navrhuje, aby správca po každej zmene zmluvy o výkone správy zasielal každému vlastníkovi úplné aktualizované znenie zmluvy o výkone správy.

### **K bodu 21**

Legislatívno-technická úprava v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy zodpovednosti, ktorá vzniká pri správe domu v § 9 zákona.

### **K bodu 22**

Legislatívno-technická úprava v súvislosti so zmenou pojmov.

### **K bodu 23**

Navrhuje sa upraviť nanovo inštitút zástupcov vlastníkov, ich postavenie a právomoci.

Vychádza sa pritom zo súčasného znenia zákona, ktoré sa formulačne precizuje a dopĺňa. Explicitne do zákona sa navrhuje zakotviť, že zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu a nebytového priestoru v dome, ako je to pri obdobnej funkcii členov rady pri spoločenstve vlastníkov.

#### **K bodu 24**

Legislatívno-technická úprava, ktorá je nevyhnutná vzhľadom na navrhované zmeny v ustanovení týkajúci sa rozhodovania vlastníkov pri správe domu.

#### **K bodu 25**

Bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníctva pristupuje nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome k zmluve o výkone správy priamo zo zákona už samotným nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru bez nutnosti vykonania akéhokoľvek iného právneho úkonu. To platí aj v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k bytu alebo nebytového priestoru. Ide o analogickú zmenu ako sa navrhuje v prípade správy domu spoločenstvom vlastníkov.

#### **K bodu 26 a 27**

Legislatívno-technická úprava v kontexte s návrhom na zjednotenie právnej úpravy práv a povinností pri správe domu v § 9 zákona.

#### **K bodu 28**

Spresňuje sa pojem ročný plán opráv ako plán opráv na nasledujúci rok, ako aj spôsob jeho predloženia vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

#### **K bodu 29**

Legislatívno-technické úpravy v kontexte so zmenou hlasovania v § 14 a nasl. zákona.

#### **K bodu 30**

Precizovanie súčasne platnej úpravy. Zároveň sa navrhuje vylúčiť z rozhodovania vlastníkov hlasovanie o výbere dodávateľa tovarov a služieb, ktorými správca zabezpečuje pravidelné revízie technických zariadení v dome (napr. výťah, hasiace prístroje). Ide o technické zariadenia, ktorých odborné prehliadky a odborné skúšky musia byť vykonávané pravidelne v súlade s osobitnými predpismi a správca je povinný ich zabezpečiť.

#### **K bodu 31**

Zjednocuje sa právna úprava prechodu práv a povinností zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu z pôvodného vlastníka domu na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu všeobecne prechádzajú na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za týchto vlastníkov potom bude podľa navrhovaného § 9 ods. 6 konať spoločenstvo

alebo správca.

### **K bodu 32**

Zjednocuje sa aj úprava zodpovednosti za riadnu úhradu pohľadávok, ktoré vznikajú správou domu. Subjekty zodpovedné za správu domu (spoločenstvo a správca) môžu disponovať s finančnými prostriedkami vlastníkov na účte domu v banke. Správca ani spoločenstvo nebudú za záväzky vzniknuté pri správe domu zodpovedať voči tretím osobám primárne svojím majetkom, ale len vo výške finančných prostriedkov akumulovaných vlastníkami, ktorými disponujú. Zodpovednosť spoločenstva alebo správcu za záväzky domu je preto limitovaná výškou splatených úhrad za plnenia a výškou fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome včas a riadne uhrádzajú svoje záväzky voči spoločenstvu alebo správcovi, povinnosť splatiť záväzky domu je vecou správcu alebo spoločenstva. Na druhej strane, týmto ustanovením nie je vylúčená zodpovednosť správcu alebo spoločenstva za škodu, ktorú spôsobia porušením povinností, ktoré im zo správy vyplývajú.

Zároveň sa explicitne upravuje rozsah zodpovednosti samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov za záväzky voči tretím osobám. Ak vlastníci riadne neuhrádzajú sumy, na ktorých sa dohodli, zodpovednosť za záväzky nekryté reálnymi úhradami nesú títo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ktorý je určený podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. Ide teda princíp delenej zodpovednosti za spoločný záväzok, ktorý je v občianskom práve obvyklý. V exekučnom konaní, v ktorom bude uplatnená pohľadávka tretej osoby vzniknutá zo správy domu voči správcovi alebo spoločenstvu, sa však všetci vlastníci stávajú účastníkmi konania v rozsahu svojej časti záväzku na celkovom dlhu.

### **K bodu 33**

Správca alebo spoločenstvo môže podľa platného znenia zákona aj bez súhlasu vlastníkov odstrániť závažné chyby technických zariadení, ktoré boli zistené odbornými kontrolami a revíziami, ak zistené nedostatky bezprostredne ohrozujú životy, zdravie a majetok. Navrhuje sa, aby sa táto možnosť rozšírila aj na havárie a iné neočakávané poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Aby mohol správca alebo spoločenstvo takto konať, musia byť splnené dve základné podmienky:

1. Chyba alebo poškodenie musí bezprostredne ohrozovať bezpečnosť života a zdravia, ako aj majetok ostatných vlastníkov, prípadne aj tretích osôb.
2. O odstránení havarijného stavu a jeho finančnom zabezpečení nemôžu rozhodnúť vlastníci podľa § 14 a nasl. zákona napr. z dôvodu časovej núdze.

### **K bodu 34**

V záujme zvýšenia informovanosti vlastníkov o správe domu, ako aj z dôvodu

zabezpečenia evidencie a archivácie dokumentov súvisiacich so správou domu sa po vzore zahraničných úprav (napr. Nemecko) navrhuje ustanoviť povinnosť pre spoločenstvo i správcu viesť a aktualizovať zoznam všetkých prijatých rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zápisnice o zhromaždeniach (schôdzach) vlastníkov, oznámenia o výsledkoch písomných hlasovaní, zoznam súdnych sporov týkajúcich sa správy domu a pozemku. Keďže doposiaľ nebola v zákone povinnosť archivovať tieto kľúčové dokumenty pre výkon správy, niektorí správcovia alebo spoločenstvá tieto dokumenty buď vôbec nevedli alebo ich neodovzdali novému správcovi, resp. spoločenstvu pri zmene správcovského subjektu.

Aplikačným problémom bola aj možnosť vlastníkov nahliadať do týchto dokumentov. Preto sa v rámci navrhovaného ustanovenia zakotvuje aj povinnosť tieto dokumenty sprístupňovať, čo zodpovedá právu vlastníka na informácie. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokumentácie týkajúcej sa správy domu a robiť si z nej výpisy, odpisy a kópie. Osoba konajúca za spoločenstvo (predseda) alebo správcu v tomto prípade však musí zabezpečiť ochranu osobných údajov iných vlastníkov na týchto dokumentoch.

Zároveň sa dopĺňa oprávnenie správcu a spoločenstva uplatňovať práva zo zodpovednosti z väd spoločných častí a spoločných zariadení, čo je pre právnu prax potrebné najmä pri novostavbách. V nich nezriedka vznikajú vady, ktoré musia individuálne uplatňovať jednotliví vlastníci, ktorí od developera nadobudli do vlastníctva nielen byty a nebytové priestory v dome, ale s nimi aj spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve domu a príľahlom pozemku. Navrhovaná úprava tento problém odstraňuje a oprávňuje správcu a spoločenstvo konať voči dodávateľom v mene a na účet vlastníkov v týchto veciach, a to aj pred súdom.

Navrhovaná úprava bližšie špecifikuje dokumentáciu, ktorá je uvedená len veľmi všeobecne v § 7b ods. 3 a § 8a ods. 2 zákona. V praxi sú totiž veľmi časté prípady, že správcovia končiaci svoju činnosť neodovzdajú všetky materiály spojené so správou domu, prípadne poukazujú práve na to, že právna úprava im priamo nešpecifikuje, aké konkrétne dokumenty majú o dome viesť. V takom prípade neostáva vlastníkom nič iné iba dokumenty vymáhať súdnou cestou, s čím sú spojené ďalšie výdavky. Keďže tieto kľúčové dokumenty týkajúce sa správy domu neboli legislatívne nikde upravené, navrhované znenie demonštratívne vymenúva najdôležitejšie dokumenty, ktoré je spoločenstvo alebo doterajší správca povinný odovzdať novej osobe, ktorá bude spravovať dom.

### **K bodu 35**

Vzhľadom na skutočnosť, že spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu sú v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je potrebné zjednotiť režim celého spoločného majetku vlastníkov

obdobne ako napr. pri predaji časti priľahlého pozemku. Prostriedky získané z predaja spoločnej veci sú príjmom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu spoluvlastníckeho podielu, preto nie je dôvod, aby boli príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

### **K bodu 36**

Balkóny, lodžie a terasy sú spoločné časti domu, na ktoré vlastníci prispievajú zvýšeným príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 1 zákona. Z uvedeného dôvodu sa navrhuje, aby sa z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financovali nielen opravy balkónov a lodžií, ale aj terás.

### **K bodom 37 a 39**

Vzhľadom na navrhovanú koncepciu komplexnej úpravy rozhodovania a hlasovania vlastníkov bytov nebytových priestorov v dome sa vypúšťajú ustanovenia týkajúce sa hlasovacieho kvóra a takisto sa z týchto dôvodov vypúšťa aj § 11a, ktorý upravuje právo štvrtiny vlastníkov zvolať schôdzu alebo zhromaždenie.

### **K bodu 38:**

Navrhovanou právnou úpravou sa v rámci kontroly správy domu rozširuje právo vlastníkov nielen nahliadať do dokumentácie týkajúcej sa správy domu, ale aj právo robiť si z nej výpisy, odpisy a kópie.

### **K bodu 40:**

Rovnako ako v doterajšej úprave sa zakotvuje právo a povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zúčastňovať sa na správe domu, a to hlavne rozhodovaním o veciach týkajúcich sa spoločného majetku. Toto právo môže každý vlastník uplatniť na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Nadalej platí, že jeden byt má jeden hlas, aj keď má viacerých podielových spoluvlastníkov. Pri hlasovaní manželov za byt alebo nebytový priestor v dome, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov sa použije § 145 Občianskeho zákonníka. Úprava hlasovania sa vzťahuje nielen na schôdze vlastníkov, ale aj na zhromaždenie vlastníkov.

Pri zastupovaní vlastníkov na základe plnomocenstva udeleného na zastupovanie a hlasovanie bude súčasťou plnomocenstva aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Tento príkaz nie je potrebný, 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 vlastníkmi. Toto ustanovenie má zamedziť sústredeniu hlasov v rukách volených osôb, teda aby sa kandidáti na základe plnomocenstva sami nevolili



do funkcie. Z rovnakého dôvodu sa zamedzuje splnomocniť správcu alebo predsedu, členov rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní. Splnomocnená osoba bude povinná preukázať sa plnomocenstvom rade a zástupcovi vlastníkov. Splnomocnená osoba je povinná predložiť plnomocenstvo na nahliadnutie aj ktorémukoľvek vlastníkovi, ktorý o to požiada, čím sa zabezpečí potrebná verejná kontrola.

#### **K bodu 41:**

Povinnosť zvolať schôdzu má rada spoločenstva alebo správca a musí tak urobiť minimálne jedenkrát za rok. Písomné hlasovanie má z hľadiska rozhodovania rovnocenné postavenie ako schôdza vlastníkov a vyhlasuje ho správca alebo rada spoločenstva. Predseda spoločenstva alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome môže požiadať radu alebo správcu o zvolanie schôdze vlastníkov, ako aj o vyhlásenie písomného hlasovania. Schôdza alebo písomné hlasovanie sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti. Ak sa tak nestane, právo zvolať schôdzu alebo vyhlásiť písomné hlasovanie majú vlastníci alebo predseda, ktorí predtým správcu alebo radu žiadali, aby konali. V domoch, v ktorých sa nezriaďuje rada zvoláva schôdzu vlastníkov alebo vyhlasuje písomné hlasovanie predseda spoločenstva alebo štvrtina vlastníkov.

Ďalším krokom pri zvolávaní schôdze alebo vyhlásení písomného hlasovania je jeho oznámenie. Tento postup je spoločne upravený pre obe formy hlasovania. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome musia byť dostatočne vopred informovaní o tom, že sa uskutoční rozhodovanie formou schôdze alebo písomným hlasovaním. Zároveň musia byť oboznámení s termínom, miestom a programom, resp. otázkami, o ktorých sa bude hlasovať. Spôsob oznámenia si vlastníci dohodnú v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve. Vlastníci by si mali v zmluve upraviť taký spôsob, aby oznámenie bolo doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Písomné hlasovanie plne nahradzuje hlasovanie na schôdzi vlastníkov. Otázky, o ktorých sa hlasuje, musia byť uvedené na každej hlasovacej listine, ktorá by mala mať nespochybniteľnú formu. Výsledok písomného hlasovania zisťuje jeho vyhlasovateľ za účasti dvoch overovateľov.

O každej schôdzi vlastníkov, ako aj o písomnom hlasovaní musí byť spísaná zápisnica. Navrhuje sa do zákona doplniť obsah zápisnice a jej náležitosti, ktoré sú vymedzené demonštratívne.

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. Vždy však platí, že prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol.

Upravuje sa povinnosť zverejniť výsledky hlasovania spôsobom obvyklým v dome. Tento spôsob zverejňovania informácií je v rámci domu využívaný častejšie, preto je potrebné upraviť ho v zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve. Zároveň sa navrhuje zakotviť neplatnosť hlasovania nedodržaním zákonného postupu pri zvolávaní schôdze vlastníkov, resp. vyhlásení písomného hlasovania, ako aj pri samotnom hlasovaní. V tomto prípade ide o absolútne neplatný právny úkon, ktorý nemá právne účinky. Ak napriek neplatnosti hlasovania, dôjde k plneniu na základe neplatne prijatého rozhodnutia, má druhá strana právo na vydanie bezdôvodného obohatenia.

Návrh zákona zabezpečuje každému prehlasovanému vlastníkovi právo obrátiť sa na súd do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania, pričom táto lehota je prekluzívna. Informácia o dátume, kedy bol výsledok hlasovania zverejnený je jeho povinnou súčasťou. Prehlasovaný vlastník má zároveň právo domáhať sa na súde dočasného pozastavenia účinnosti akéhokoľvek rozhodnutia formou neodkladného opatrenia.

Zjednodušuje sa úprava hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Návrh zákona predpokladá štyri druhy rozhodovania vlastníkov:

1. Súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov sa vyžaduje na platné hlasovanie o koncepčných otázkach prevádzky domu, ako sú zmluvné vzťahy, personálne otázky, výška mesačných platieb na spoločné účty vlastníkov a použitie týchto prostriedkov napr. na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu domu, užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, prípadne súhlas s úpravami bytu alebo nebytového priestoru v dome.
2. Ak sa rozhoduje o zmene spoluvlastníckych pomerov, zmene formy správy domu, úvere a jeho zabezpečení, či o návrhu na exekúciu alebo dražbu bytu alebo nebytového priestoru v dome, na prijatie rozhodnutia sa predpokladá až dvojtretinová väčšina.
3. V súlade s úpravou vlastníctva spoločnej veci podľa Občianskeho zákonníka sa na zmenu vlastníctva spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nebytového priestoru, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, príslušného pozemku alebo ich častí vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navrhuje sa tiež, aby 100% kvórum bolo potrebné pri výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva podľa navrhovaného § 19 ods. 8.
4. Na prijatie rozhodnutia v ostatných prípadoch (v prípadoch, ktoré nie sú explicitne uvedené v zákone) postačuje súhlas väčšiny hlasov prítomných vlastníkov. Zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže toto hlasovacie kvórum upraviť inak. Vlastníci sa zmluvou o výkone správy alebo zmluvou o spoločenstve môžu odchýliť a upraviť si

hlasovacie kvórum samostatne, ale len v tých prípadoch, ktoré nie sú v zákone upravené.

Navrhuje sa tiež upraviť postup pri opätovnom hlasovaní o tej istej veci. Ak vlastníci do roka od pôvodného hlasovania menia svoje rozhodnutie, je na jeho zmenu potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov; ak sa rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov je potrebný súhlas najmenej štyroch päťín 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 často protichodné.

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 bodom 42 a 43**

Vzhľadom na obsolentnosť niektorých ustanovení je potrebná ich úprava v súlade s platným znením zákona. Právo prednostného prevodu, ktorý mohol byť uplatňovaný voči pôvodnému vlastníkovi bytového domu je už v tomto období prekonané (neaplikované). Dotknutý povinný subjekt nemá povinnosť predať nebytový priestor a ani cena nie je v tomto prípade regulovaná a dojednáva sa dohodou. Nájom nebytového priestoru upravuje zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vlastník má právo nakladať so svojim vlastníctvom podľa uváženia a znemožnenie prevodu uplatnením práva veta vlastníckmi alebo nájomcami bytov a nebytových priestorov v dome sa javí ako neprimeraný zásah do jeho práv.

### **K bodu 44**

Problematika spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva nie je zákonom upravená dostatočne podrobne. Preto sa navrhujú viaceré doplnenia, ktoré majú za cieľ doriešiť aplikačné problémy pri uplatňovaní zákona.

1. Navrhuje sa, aby bolo možné k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu alebo k príslušenstvu zriadiť vecné bremeno. Ide napr. o právo prechodu alebo prejazdu cez garáž alebo vchod do domu a pod.

2. Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže vyplývať zo stavebnotechnického riešenia domu, z prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo zo zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, alebo na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o realizácii novej spoločnej časti, spoločného zariadenia alebo príslušenstva. Toto právo je bezplatné a prechádza prevodom bytu a nebytového priestoru v dome na nového vlastníka. Toto právo však nie je samostatným predmetom vlastníckeho práva, preto ho nie je možno prevádzať bez

súčasného prevodu bytu a nebytového priestoru v dome.

3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sa môžu dohodnúť, že postavia novú spoločnú časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vzhľadom na skutočnosť, že nejde o nevyhnutne potrebnú stavbu, ale ide skôr o zvýšenie štandardu (napr. nové balkóny, nový výťah alebo spoločná kotolňa v dome, v ktorom takéto vybavenie nebolo), vyžaduje sa 100% súhlas všetkých vlastníkov s takouto investíciou.

#### **K bodu 45**

Podľa súčasného stavu je užívateľ garážového stojiska len vlastníkom spoluvlastníckeho podielu na celom nebytovom priestore (garáži), v ktorom sa jeho parkovacie miesto nachádza. Preto sa v takomto prípade aplikuje všeobecná právna úprava rozhodovania spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou vecou podľa Občianskeho zákonníka, teda s celým nebytovým priestorom v dome, v ktorom sa garážové stojiská nachádzajú. To však spôsobuje značné komplikácie najmä pri prevode tohto garážového stojiska, vzhľadom na predkupné právo podľa § 140 Občianskeho zákonníka, pri správe tohto priestoru, ktorý je len súčasťou iného nebytového priestoru, a nie je spoločnou časťou domu alebo spoločným zariadením domu.

Navrhovaná právna úprava tento problém odstraňuje tým, že zavádza výlučné právo užívať garážové stojisko ako právo sui generis, ktoré je spojené s vlastníctvom určitého spoluvlastníckeho podielu. S prevodom alebo prechodom tohto spoluvlastníckeho podielu prechádza na nadobúdateľa aj toto užívacie právo. Zákonné predkupné právo sa nepoužije, ak pôjde o prevod spoluvlastníckeho podielu k nebytovému priestoru spolu s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome (alebo aspoň v dome, ktorý technicky súvisí s domom, v ktorom je garáž), alebo ak pôjde prevod tohto podielu na iného spoluvlastníka bytu či iného nebytového priestoru v rámci toho istého domu. Táto výnimka je odôvodnená tým, že prvý vlastník domu preukazoval v kolaudačnom konaní vybudovanie určitého počtu garážových stojísk pre celý dom prípadne komplex viacerých bytových domov. V súlade s judikatúrou Najvyššieho súdu SR sa ustanovenia o predkupnom práve neuplatnia ani v prípade darovania spoluvlastníckeho podielu, s ktorým je spojené výhradné právo užívať určité garážové stojisko, na vyššie uvedené osoby. K predmetnému spoluvlastníckemu podielu však bude možné zriadiť predkupné právo obligačnej povahy (bez zápisu do katastra nehnuteľností) so všetkými účinkami z toho vyplývajúcimi (§ 603 Občianskeho zákonníka).

Z dôvodu ochrany spoluvlastníka, ktorý nadobudol platným titulom výlučné právo užívať garážové stojisko alebo viac garážových stojísk v určitom nebytovom priestore, sa neumožňuje, aby sa toto právo mohlo meniť rozhodnutím spoluvlastníkov nebytového priestoru, v ktorom sa garážové stojisko nachádza. V danom prípade ide o osobitnú úpravu vo vzťahu k rozhodovaniu spoluvlastníkov podľa 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

Prechod tohto práva len spolu so spoluvlastníckym podielom na nebytovom priestore,

v ktorom sa dotknuté garážové stojisko nachádza, bude znamenať, že toto výlučné právo vždy prejde na nového vlastníka ex lege spolu s prevodom podielu. Spoluvlastníkovi s výlučným garážovým stojiskom však nič nebráni prenechať právo užívania tohto miesta tretej osobe na základe záväzkového vzťahu (napr. nájom, či výpožička), a to aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov daného nebytového priestoru.

Ustanovuje sa, že toto výlučné právo k garážovému stojisku sa zapisuje do katastra nehnuteľností k príslušnému spoluvlastníckemu podielu vo forme poznámky. Tým sa legalizuje súčasná katastrálna prax, v rámci ktorej sa tieto údaje už zapisujú na príslušné listy vlastníctva ako iný údaj.

Navrhovaná úprava garážového stojiska nevyklučuje, aby sa po splnení zákonných požiadaviek garážové stojisko stalo po stavebných úpravách odsúhlasených vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome aj samostatným nebytovým priestorom, ak bude spĺňať jeho definíciu podľa § 2 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov. Prijatím navrhovanej úpravy sa tiež vyrieši výkladový problém pri hlasovaniach, akým počtom hlasov za tieto nebytové priestory, ktoré môžu obsahovať aj niekoľko desiatok garážových stojísk, spoluvlastníci reálne disponujú. V súlade s § 14 a nasl. zákona o vlastníctve bytov majú spoluvlastníci za celý nebytový priestor (hromadnú garáž) pri hlasovaní len jeden hlas.

Zároveň sa zavádza primeraná aplikácia ustanovení o garážových stojiskách aj na časti nebytových priestorov, ktoré slúžia na skladovanie vecí len pre určitých vlastníkov bytov, teda skladové priestory, ktoré nie sú samostatným nebytovým priestorom, napr. ako ďalšie pivnice, ktoré však nie sú príslušenstvom bytu. Takéto skladové priestory sú v novostavbách spravidla prevádzané spolu s bytmi, a preto je účelné, aby sa na nich uplatnil rovnaký právny režim ako na garážové stojiská.

#### **K bodu 46**

Vzhľadom na navrhované zmeny zákona, osobitne v oblasti predkupných práv, sa bude zákon vzťahovať v plnom rozsahu aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu.

#### **K bodu 47**

V súvislosti s existenciou zápisov garážových stojísk v katastri nehnuteľností do účinnosti zákona je potrebné deklarováť, že tento zápis sa považuje za právo na výlučné užívanie garážového stojiska podľa tejto novely. V ostatných prípadoch sa spoluvlastníci garáže v dome môžu dohodnúť, kto bude výlučne užívať určité garážové stojisko. Táto dohoda musí byť písomná, aby bolo možné na jej základe zapísať právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska.

Rovnaký postup sa použije aj na zápis výlučného užívania skladového priestoru do katastra nehnuteľností.

Taktiež sa navrhuje, aby správcovia a spoločnosti zaevidovali aj prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a doplnili zoznam a dokumentáciu súdnych konaní týkajúcich sa domu aj pred účinnosťou zákona.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome by si mali zvoliť nového zástupcu vlastníkov, ak ku dňu účinnosti novely zákona nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Vzhľadom na zmenu postavenia spoločnosti v oblasti práv a povinností zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu je potrebné definovať prechod týchto práv zo spoločnosti priamo na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dňom účinnosti novely zákona.

## **K čl. II**

Ustanovuje sa účinnosť návrhu zákona tak, aby termínovo napĺňala všetky lehoty procesu prerokovania a schvaľovania zákonov Národnou radou Slovenskej republiky.

## **DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

### **právneho predpisu s právom Európskej únie**

#### **1. Predkladateľ právneho predpisu:**

Poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Edita Pfundtner a Peter Antal.

#### **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 a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

#### **3. Problematika návrhu právneho predpisu:**

Je v súlade s právnou úpravou Európskej únie.

#### **4. Záväzky Slovenskej republiky vo vzťahu k Európskej únii:**

Nie sú predkladaným návrhom dotknuté.

#### **5. Stupeň zlučiteľnosti návrhu právneho predpisu s právom Európskej únie:**

Stupeň zlučiteľnosti – úplný

<b>Doložka vybraných vplyvov</b>	
<b>1. Základné údaje</b>	
<b>Názov materiálu</b>	
Návrh 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.	
<b>Predkladateľ (a spolupredkladateľ)</b>	
Edita Pfundtner a Peter Antal	
<b>C h a r a k t e r p r e d k l a d a n é h o m a t e r i á l u</b>	<input type="checkbox"/> Materiál nelegislatívnej povahy
	<input checked="" type="checkbox"/> Materiál legislatívnej povahy
	<input type="checkbox"/> Transpozícia práva EÚ
<b>Termín začiatku a ukončenia PPK</b>	Materiál nebol predmetom PPK
<b>Predpokladaný termín predloženia na MPK*</b>	Materiál nebol predmetom MPK
<b>Predpokladaný termín predloženia na Rokovanie vlády SR*</b>	Materiál nebol predkladaný na rokovanie vlády Slovenskej republiky
<b>2. Definícia problému</b>	
Problematická aplikácia niektorých ustanovení, chýbajúca úprava garážových stojísk.	
<b>3. Ciele a výsledný stav</b>	
Komplexná úprava rozhodovania v bytovom dome, úprava garážových stojísk, precizovanie a aktualizácia ustanovení zákona.	
<b>4. Dotknuté subjekty</b>	
Vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správcovia.	
<b>5. Alternatívne riešenia - nepredkladajú sa</b>	
<b>6. Vykonávacie predpisy</b>	
Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?	<input type="checkbox"/> Áno <input type="checkbox"/> Nie
<b>7. Transpozícia práva EÚ</b>	
<b>8. Preskúmanie účelnosti**</b>	

<b>9. Vplyvy navrhovaného materiálu</b>			
<b>Vplyvy na rozpočet verejnej správy</b>	<input type="checkbox"/> Pozitívne	<input checked="" type="checkbox"/> Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
- z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy	<input type="checkbox"/> Pozitívne	<input checked="" type="checkbox"/> Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
<b>Vplyvy na podnikateľské prostredie</b>	<input type="checkbox"/> Pozitívne	<input checked="" type="checkbox"/> Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
- z toho vplyvy na MSP	<input type="checkbox"/> Áno	<input checked="" type="checkbox"/> Nie	<input type="checkbox"/> Čiastočne
<b>Sociálne vplyvy</b>	<input type="checkbox"/> Pozitívne	<input checked="" type="checkbox"/> Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne



<b>Vplyvy na životné prostredie</b>	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
<b>Vplyvy na informatizáciu</b>	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
<b>Vplyvy na služby pre občana z toho</b>	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
vplyvy služieb verejnej správy na občana	<input type="checkbox"/> Pozitívne	x Žiadne	<input type="checkbox"/> Negatívne
vplyvy na procesy služieb vo verejnej správe			
<b>10. Poznámky</b>			
<b>11. Kontakt na spracovateľa</b>			
peter.antal@nrsr.sk			
<b>12. Zdroje</b>			
<b>13. Stanovisko Komisie pre posudzovanie vybraných vplyvov z PPK</b>			
Materiál nebol predmetom PPK.			