**Predkladacia správa**

Podľa § 70 ods. 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 350/1996 Z. z. o rokovacom poriadku Národnej rady Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a podľa čl. 31 Legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky, predkladá Ministerstvo financií Slovenskej republiky na rokovanie vlády Slovenskej republiky 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).

**Všeobecne**

Účelom poslaneckého návrhu je podľa jeho predkladateľov zjednodušenie a sprehľadnenie právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Navrhovaná úprava tiež spresňuje viacero súčasných zákonných ustanovení a upravuje aj nové práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, spoločenstiev a správcov domov. Prekladaný návrh zákona by teda mal odstrániť niektoré výkladové problémy, ktoré vznikajú pri aplikácii jeho ustanovení v rámci správy domu. Tiež zavádza mechanizmy, ktoré by mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov, a tým zároveň k zvýšenej kontrole činnosti orgánov spoločenstva alebo správcov domov.

Návrh zákona bol predmetom pripomienkového konania, v ktorom neboli vznesené zásadné pripomienky orgánov uvedených v čl 31 ods. 1 Legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky.

Poslanecký návrh zákona nemá podľa predkladateľov vplyv na rozpočet verejnej správy, sociálne vplyvy, vplyvy na podnikateľské prostredie, životné prostredie, na informatizáciu spoločnosti ani na služby verejnej správy pre občana.

**Stanovisko**

Ministerstvo financií Slovenskej republiky k predloženému poslaneckému návrhu zákona zaujíma nasledovné stanovisko:

**I.** Prijatím zmeny navrhnutej 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 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 vymožiteľnosti 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 priľahlého pozemku. Uvedený stav nielenže obmedzuje prístup týchto vlastníkov k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkmi 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 v tomto prípade 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 vlastníkmi 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 poslaneckého návrhu zákona je potrebné zapracovať tiež tieto legislatívno-technické pripomienky:

**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.** Podľa návrhu zákona sa v § 5 ods. 1 vypúšťa písmeno f), preto je potrebné vypustiť aj súvisiace ustanovenie. Navrhujeme za bod 6 doplniť nový bod tomto znení:

„x. V § 5 ods. 8 sa vypúšťa posledná veta.“.

Zároveň je potrebné prečíslovať ďalšie body návrhu zákona.

**3.** 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)“.

**4.** Pretože sa navrhuje vykonať vstupy do § 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 navrhujeme za bod 25 vložiť nové body v tomto znení:

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

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

Zároveň je potrebné prečíslovať ďalšie body návrhu zákona.

**5.** 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.

**6.** 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 tohto znenia:

„xxxx. V § 8b sa vypúšťa odsek 4.“.

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

**Záver**

Ministerstvo financií Slovenskej republiky odporúča vláde Slovenskej republiky **súhlasiť** s predloženým 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) po zohľadnení pripomienok uvedených v bodoch I. až IV. stanoviska.