

**INFORMÁCIA O ZMENE TEXTU ČLÁNKOV ZÁKONA Č. 182/1993 Z.Z.
PO ZMENÁCH A DOPLNENÍ PODĽA NÁVRHU ZÁKONA
PREDLOŽENÉHO NÁRODNEJ RADE SLOVENSKEJ REPUBLIKY
DŇA 9.11.2022 (PARLAMENTNÁ TLAČ 1303)**

§ 7b

(4)

Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.^{12aaa}) Ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom.

(5)

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

(4) Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na jednom účte v banke. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.^{12aaa}) Ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí viesť samostatný účet v banke osobitne za každý dom.

(5) Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve. Finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nesmie spoločenstvo použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou príslušného domu, alebo v prospech tretích osôb. Finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov,^{12d}) ktorý smeruje proti majetku spoločenstva.

§ 8

(3)

Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcem v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.^{12aaa}). Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

(4)

Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov,^{12d}) ktorý smeruje proti majetku správcu.

(3) Správca je povinný viesť samostatný účet v banke osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.^{12aaa)} Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom.

(4) Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou príslušného domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov,^{12d)} ktorý smeruje proti majetku správcu.

§ 9

(6)

Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom právo disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu v banke a práva a povinnosti vkladateľa^{12aaa)} na nového správcu alebo spoločenstvo. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťovacie zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.

§ 14

(3) Vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome môžu uplatniť svoje hlasovacie právo na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“). Vlastníci nemôžu splnomocniť iné osoby, aby ich pri elektronickom hlasovaní zastupovali. Výkon hlasovacieho práva elektronickým hlasovaním musí byť vykonaný spôsobom,

- a) ktorý umožňuje overiť totožnosť a účasť vlastníkov na hlasovaní,
- b) z ktorého je zrejмый a určitý prejav vôle každého z vlastníkov pri hlasovaní o konkrétnej otázke vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť,
- c) ktorý zabezpečí ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred neoprávneným zásahom.

(4) Osoba, ktorá zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, je povinná

- a) vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania,

- b) prijímať hlasy uplatnené elektronickým hlasovaním odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- c) potvrdiť bez zbytočného odkladu prijatie hlasu tomu, kto uplatnil svoje hlasovacie právo elektronickým hlasovaním; potvrdenie o prijatí hlasu sa vykoná rovnakým spôsobom ako elektronické hlasovanie,
- d) uviesť v zápisnici zo schôdze vlastníkov alebo v zápisnici z písomného hlasovania menovite aj vlastníkov, ktorí hlasovali elektronicky.

⊕ (5)

Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

⊕ (6)

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom alebo v elektronickej podobe, s kvalifikovaným elektronickým podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie

- a) správcu,
- b) kandidáta na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe,
- c) predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.

§ 14b

(4)

Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

(5)

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovateľia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov alebo originál hlasovacej listiny z písomného hlasovania; prílohou zápisnice sú aj splnomocnenia a vyjadrenie overovateľa, ktorý odmietol zápisnicu podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

§ 14b

(2)

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých dvoch tretín vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť ktorých byt alebo nebytový priestor bude susediť s bytom alebo nebytovým priestorom, ktorý má vzniknúť vstavbou alebo nadstavbou, a to aj dotykom hrán alebo rohov,
- f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušenému pozemku.
- g) 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,^{15b}) alebo o jej zmene.

§ 14b

(3)

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o

a)

prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

b)

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, ^{45b}) alebo o jej zmene.

Z dôvodovej správy :

K bodom 1 a 2 - § 7b ods. 4 , 5 ; § 8 ods. 3 , 4

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 - § 9 ods. 6

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 - § 14 ods. 3 , 4, 5 a 6

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 - § 14a ods. 4

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

K bodu 7 - § 14b ods. 5

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 - § 14b ods. 2 písm e)

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 výťahu a podobne.

Súčasná právna úprava umožňuje zmariť 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 - § 14b ods. 2 písm g)

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 - § 14b ods. 3

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

Poprad 22.11.2022

Ladislav Šaling

