**Dôvodová správa**

**A: Všeobecná časť**

Vláda Slovenskej republiky dňa 24.augusta 2005 schválila Koncepciu štátnej bytovej politiky do roku 2010. Uznesením č. 636 vláda uložila ministrovi financií v spolupráci s ministrom výstavby a regionálneho rozvoja spracovať návrh novelizácie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorá by odstránila prekážky pri zabezpečovaní efektívnej správy bytových domov a stanovila termín a podmienky ukončenia transformácie vlastníctva bytového fondu.

Zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa v Slovenskej republike umožnila transformácia vlastníctva bytového fondu. Obsahom tejto zákonnej úpravy sú podmienky prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Zákon tiež definuje byt alebo nebytový priestor v bytovom dome. Novelou zákona o vlastníctve bytov zákonom č. 367/2004 Z. z. boli upravené najmä otázky súvisiace s činnosťou spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcovských organizácií, čím sa odstránili mnohé existujúce problémy. 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.

Návrhom zákona sa upresňujú definície jednotlivých pojmov, precizujú sa rozhodovacie procesy pri správe bytového domu 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.

Návrh zákona sa predkladá na rokovanie vlády bez rozporov.

**Doložka**

**finančných, ekonomických, environmentálnych vplyvov, vplyvov**

**za zamestnanosť a podnikateľské prostredie**

1. **Odhad vplyvu na verejné financie**

Navrhovaná právna úprava nebude mať vplyv na verejné financie.

1. **Odhad vplyvu na obyvateľov, hospodárenie podnikateľskej sféry a iných právnických osôb**

Navrhovaná právna úprava nebude mať vplyv na obyvateľov, hospodárenie podnikateľskej sféry a iných právnických osôb

1. **Odhad vplyvu na životné prostredie**

Navrhovaná právna úprava nebude mať vplyv na životné prostredie.

1. **Odhad vplyvu na zamestnanosť**

Navrhovaná právna úprava nebude mať vplyv na zamestnanosť.

1. **Odhad vplyvu na podnikateľské prostredie**

Navrhovaná právna úprava nebude mať vplyv na podnikateľské prostredie.

**DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

s právom Európskych spoločenstiev a právom Európskej únie

**1. Predkladateľ zákona:**

Vláda Slovenskej republiky.

**2. Názov návrhu zákona:**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

**3. Problematika návrhu zákona:**

1. nie je upravená v práve Európskych spoločenstiev,
2. nie je upravená v práve Európskej únie,
3. nie je obsiahnutá v judikatúre Súdneho dvora Európskych spoločenstiev a Súdu prvého stupňa Európskych spoločenstiev.

Vzhľadom na vnútroštátny charakter navrhovaného právneho predpisu je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4., 5. a 6. doložky zlučiteľnosti.

**B: Osobitná časť**

**K Čl. I**

**K bodom 1 a 2**

Spresňujú sa definície zákona. Na účely tohto zákona sa za bytový dom nebude považovať rodinný dom ani stavba určená na iné účely ako na bývanie. Spresňuje sa tiež definícia spoločných častí domu.

**K bodu 3**

Vzhľadom na požiadavky praxe, kde pri novostavbách pribúdajú tzv. polyfunkčné domy, je potrebné už v zmluve o prevode vlastníctva presne určiť, ktoré spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu budú užívať len vlastníci bytov alebo len vlastníci nebytových priestorov.

**K bodu 4**

Navrhovanou úpravou sa zjednodušuje zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru pri ďalšom prevode vlastníctva, ak nedošlo k podstatnej zmene v charaktere bytu alebo nebytového priestoru, napr. zmenou bytu na nebytový priestor. Zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome musia vždy obsahovať údaje o dome, byte alebo nebytovom priestore, veľkosti spoluvlastníckeho podielu a o pristúpení k zmluve o spoločenstve alebo o výkone správy.

**K bodu 5**

Z praxe vyplynula potreba, aby zákon presne definoval pojem „správa domu“. Súčasne je potrebné kogentne upraviť, že na správu domu je možné dojednať len jednu z foriem správy, ktorú môže vykonávať len jedno spoločenstvo alebo len jeden správca. Navrhnutá úprava naďalej umožňuje , aby spoločenstvo vlastníkov uzavrelo so správcom mandátnu zmluvu na výkon činností spojených s údržbou domu.

**K bodom 6 až 8**

Navrhuje sa, aby bolo možné začať konanie o registráciu spoločenstva už počas plynutia výpovednej lehoty správcovi tak, aby spoločenstvo mohlo byť zaregistrované k prvému dňu po uplynutí výpovednej lehoty, čím sa zabezpečí kontinuita správy domu. Obsahom návrhu je aj podrobnejšia úprava postupu pri zmene formy správy domu. Spresňuje sa postup pri zápise zmien, ktoré nastali v spoločenstve vlastníkov tak, aby zmeny boli zapisované do registra aktuálne a zodpovedali reálnemu stavu. Preto sa navrhuje, aby oneskorene podaný návrh správny orgán neregistroval, čím by navrhované zmeny neboli účinné voči tretím osobám.

**K bodu 9**

Navrhované ustanovenie upravuje prijatie a uzavretie zmluvy o spoločenstve v prípade prvého predaja bytu v dome, ale aj pri zmene formy správy domu.

**K bodom 10 a 11**

Navrhovaná úprava § 7b ods. 2 zosúlaďuje text ustanovenia so znením § 10 ods. 1. Poznámka pod čiarou spresňuje text odseku odkazom na konkrétne právne predpisy, ktoré upravujú rozúčtovanie úhrad za plnenia. Navrhovaná úprava tiež odstraňuje chybu v texte zákona, pretože ide o úpravu práv a povinností spoločenstva, a nie správcu.

**K bodu 12 a 13**

Navrhovaná úprava má zabezpečiť, aby funkciu predsedu vykonávala fyzická osoba len pre jedno spoločenstvo. Vzhľadom na neexistenciu zákonnej úpravy v praxi vznikajú problémy s vymáhaním záväzkov od vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Cieľom návrhu je upraviť postup pri dobrovoľných dražbách a pri návrhu na exekúciu.

**K bodom 14 až 16**

Spresňuje sa právna úprava spoločenstva, napr. spôsob odvolania predsedu, jeho zastupovanie v čase, keď predseda nie je schopný vykonávať svoju funkciu, dopĺňa sa rozsah povinností predsedu, rozširujú sa kompetencie rady, rozširuje sa okruh osôb, ktoré majú právo požiadať radu o zvolanie schôdze.

**K bodu 17**

Navrhovaná úprava zosúlaďuje ustanovenie § 8 ods. 1 zákona so živnostenským zákonom, ktorý nepozná predmet činnosti ako údaj živnostenského listu. Navrhované znenie bude aj v súlade s § 2 ods.2 písm. i) zákona č. 213/1997 Z. z. v znení neskorších predpisov, a to v prípade, ak by neziskové organizácie správu zabezpečovali nie za účelom dosiahnutia zisku, prípadne by nešlo o sústavnú činnosť. V opačnom prípade budú musieť mať na tento predmet podnikania živnostenské oprávnenie a podnikateľskú činnosť by museli vykonávať v súlade s § 30 ods. 1 zákona č. 213/1997Z. z..

**K bodom 18 až 24**

Navrhované znenie zabezpečí, aby správca viedol účtovníctvo za každý dom osobitne , pričom správca bude zostavovať jednu účtovnú závierku.

Vzhľadom na požiadavky  praxe sa navrhuje jednoznačne určiť spôsob schválenia zmluvy o výkone správy alebo jej zmien schôdzou vlastníkov. Absencia takejto úpravy vnáša nejasnosti pri zmene správcu a následne aj schvaľovania novej zmluvy o výkone správy.

Navrhuje sa sankcia pre správcu za neplnenie si povinností, ktoré mu vyplývajú voči vlastníkom bytov. Správca pri správe cudzieho majetku ma voči vlastníkom bytov nielen práva, ale aj povinnosti. Súčasne sa navrhuje uzákoniť funkciu splnomocneného zástupcu vlastníkov, ktorý zabezpečuje komunikáciu medzi správcom a vlastníkmi bytov.

Navrhuje sa skrátenie zákonnej výpovednej lehoty pri zmluve o výkone správy. Poznatky z praxe ukazujú, že 6 mesačná výpovedná lehota je príliš dlhá pri zlom výkone správy správcom, ktorý disponuje s finančnými prostriedkami a majetkom vlastníkov.

Navrhovaná úprava má jednoznačne ustanoviť, že zmluva o výkone správy, ktorú majú uzavretú vlastníci bytov v dome so správcom platí aj pre vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktorí byty alebo nebytové priestory v dome nadobudli do vlastníctva prechodom, prevodom, vstavbou alebo nadstavbou. Správca nemôže ukončiť jednostranne výkon správy, ak vlastníci nemajú zriadené spoločenstvo vlastníkov alebo uzavretú zmluvu o výkone správy s novým správcom. Uvedené ustanovenie má zabrániť tomu, aby dom zostal bez správy. Ak vlastníci do jedného roka nerozhodnú o spôsobe správy domu, správca má právo previesť výkon správy na iného správcu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spresňuje sa, že správca vykonáva správu domu a majetku vlastníkov v dome v ich mene.

Navrhované znenie ukladá správcovi povinnosť každoročne vypracovať plán opráv domu, ktorý reálne zhodnotí opotrebovanie domu a navrhne potrebné opravy. Na základe takéhoto plánu musí správca navrhnúť aj reálnu výšku tvorby fondu prevádzky ,údržby a opráv pričom výšku tvorby fondu prevádzky ,údržby a opráv na každý rok si musia odsúhlasiť vlastníci bytov. Súčasne sa navrhuje určiť postup pri dobrovoľnej dražbe a návrhu na exekúciu a umožňuje správcovi zo zákona zastupovať vlastníkov bytov na súde vo veciach, ktoré sa týkajú správy domu.

**K bodom 25 až 27**

Znenie má jednoznačne rozlíšiť úpravu tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Preto sa navrhuje osobitným ustanovením upraviť úhrady za plnenia.

**K bodom 28**

Prax priniesla potrebu rozšíriť možnosť zvolať schôdzu priamo vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, aby aj vlastníci mali možnosť v nevyhnutnom prípade prijímať rozhodnutia, ktoré sa týkajú domu. Ak má takto zvolaná schôdza alebo zhromaždenie prijať úlohy pre správcu alebo predsedu musia byť na rokovanie prizvaní. Navrhovaná úprava ukladá povinnosť správcovi, predsedovi spoločenstva alebo vlastníkom oznámiť výsledok hlasovania, a to spôsobom obvyklým v dome.

**K bodu 29 až 31**

Spresňuje sa hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi a oznamovanie výsledku hlasovania. Ak zákon požaduje na schválenie nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov, nebude možné ani hodinu po začatí schôdze právoplatne hlasovať nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa nemohol dozvedieť o výsledku hlasovania sa môže obrátiť na súd do troch mesiacov od hlasovania, čím sa zabezpečí, aby aj vlastníci bytov, ktorí z rôznych dôvodov nevedeli o hlasovaní sa mohli domôcť svojho práva.

**K bodu 32**

Navrhovaná úprava ukladá splnomocnenému zástupcovi, aby sa preukázal rade alebo zástupcovi vlastníkov splnomocnením s úradne overeným podpisom.

**K bodu 33**

Nové znenie ustanovenia § 14 odsek 6 umožňuje písomné hlasovanie aj vlastníkom bytov, ktorí majú uzavretú zmluvu o výkone správy so správcom. Doterajšia právna úprava písomného hlasovania sa vzťahovala len na spoločenstvo vlastníkov.

**K bodu 34 a 35**

Navrhnuté znenie upravuje kto podáva návrh na vklad záložného práva do katastra nehnuteľností. Súčastne sa mení odkaz na poznámku pod čiarou na platné znenie katastrálneho zákona.

**K bodu 36**

Ustanovenie § 15 ods. 3 zákona je obsolentné vzhľadom na vypustenie inštitútu výkonu rozhodnutia z Občianskeho súdneho poriadku navrhovaná úprava reaguje na túto skutočnosť.

**K bodu 37**

Navrhovaná úprava rozširuje okruh osôb, ktoré nadobudli bytový fond z vlastníctva štátu podľa osobitných predpisov a na ktoré sa vzťahuje povinnosť previesť vlastníctvo bytu na nájomcu zo zákona.

**K bodu 38**

Ide o upresnenie odkazu.

**K bodu 39**

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

**K bodu 40**

Novou definíciou sa zjednodušuje výpočet subjektov, ktoré spravujú majetok štátu.

**K bodu 41**

Spoločenstvá, ktoré už vznikli v rodinných domoch alebo v iných budovách, než v bytových domoch sa nebudú považovať za spoločenstvá podľa tohto zákona a správny orgán ich vyčiarkne z registra. Takisto sa ustanovuje povinnosť do konca roku 2007 uviesť všetky zmluvné vzťahy do súladu s týmto zákonom.

**K čl. II**

Účinnosť sa navrhuje 1. júla 2007.

Bratislava 7. februára 2007

Robert Fico v.r.

predseda vlády Slovenskej republiky

Ján Počiatek v.r.

minister financií Slovenskej republiky