**Dôvodová správa**

#

# A. Všeobecná časť

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „návrh zákona“) predkladá poslanec Národnej rady Slovenskej republiky Igor Hraško.

**Cieľom návrhu zákona je priniesť opatrenia pre vyššiu ochranu vlastníkov bytov a pre zlepšenie susedských vzťahov.**

V návrhu zákona sa precizujú tzv. „susedské práva“ uvedené v § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že platná právna úprava sa nejaví ako dostačujúca. Účelom tohto navrhovaného doplnenia je zabrániť zneužívaniu vlastníckeho práva v neprospech iných osôb. Doplnenie je snahou riešiť prípady mnohých občanov, ktorí sú sústavne a dlhodobo vystavení hluku, pachu, prachu a iným negatívnym faktorom ovplyvňujúcim ich život. Napriek využitiu viacerých právnych prostriedkov na obranu svojich práv (napr. žalôb a petícií) sa takýmto občanom nepodarilo uspieť, a to z dôvodu nedostatočnej úpravy Občianskeho zákonníka. **Navrhuje sa preto zakotviť do Občianskeho zákonníka povinnosť vlastníka veci zdržať sa sústavného obťažovania iného, ako aj sústavného narušovania pokojného bývania iného vrátane narušovania takéhoto pokojného bývania iného nad mieru primeranú pomerom.**

**Zároveň sa navrhuje právo prenajímateľa bytu požadovať, aby v byte žil len taký počet osôb, ktorý je primeraný veľkosti bytu a nebráni tomu, aby všetky osoby mohli riadne užívať byt a žiť v hygienicky vyhovujúcich podmienkach.**

 **Návrh zákona na základe podnetu verejnosti rieši aj problematiku neplatičov do fondu prevádzky, údržby a opráv.** Účelom navrhovaného zverejnenia zoznamu neplatičov je zvýšenie odvádzania preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, urýchlenie úhrady nedoplatkov a tiež preventívna funkcia. V dôsledku prijatia tejto právnej úpravy by sa zefektívnila prevádzka, údržba a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, ako aj obnova, modernizácia, rekonštrukcia domu a pod.

Predkladaný návrh zákona nezakladá žiadne vplyvy na rozpočet verejnej správy a na podnikateľské prostredie, nevyvoláva sociálne vplyvy, 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.

**DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

**návrhu zákona** **s právom Európskej únie**

**1. Navrhovateľ zákona:** poslanec Národnej rady Slovenskej republiky Igor Hraško

**2. Názov návrhu zákona:** návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

**3. Predmet návrhu zákona:**

nie je upravený v primárnom práve Európskej únie,

nie je upravený v sekundárnom práve Európskej únie,

nie je obsiahnutý v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

**Vzhľadom na to, že predmet návrhu zákona nie je upravený v práve Európskej únie, je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4. a 5.**

**Doložka**

**vybraných vplyvov**

**A.1. Názov materiálu:** návrh zákona,ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

**Termín začatia a ukončenia PPK:** *bezpredmetné*

**A.2. Vplyvy:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   |  Pozitívne  |  Žiadne  |  Negatívne  |
| 1. Vplyvy na rozpočet verejnej správy |   | x |   |
| 2. Vplyvy na podnikateľské prostredie – dochádza k zvýšeniu regulačného zaťaženia? |   | x |   |
| 3. Sociálne vplyvy |  | x |   |
| – vplyvy na hospodárenie obyvateľstva, |  | x |   |
| – sociálnu exklúziu, |   | x |   |
| – rovnosť príležitostí a rodovú rovnosť a vplyvy na zamestnanosť |   | x |   |
| 4. Vplyvy na životné prostredie |   | x |   |
| 5. Vplyvy na informatizáciu spoločnosti |   | x |   |

**A.3. Poznámky**

*bezpredmetné*

**A.4. Alternatívne riešenia**

*bezpredmetné*

**A.5. Stanovisko gestorov**

*Návrh zákona bol zaslaný na vyjadrenie Ministerstvu financií SR a stanovisko tohto ministerstva tvorí súčasť predkladaného materiálu.*

**B. Osobitná časť**

**K Čl. I**

K bodom 1 a 2

Navrhovanými ustanoveniami sa dopĺňajú tzv. susedské práva uvedené v § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka z dôvodu, že platná právna úprava sa nejaví ako dostačujúca. Cieľom predkladaného doplnenia je zabrániť **zneužívaniu práva v neprospech iných osôb,** t. j. **šikanóznemu výkonu práva**.

Návrh zákona vychádza z podnetu mnohých občanov, ktorí sú sústavne vystavení (podľa dostupných údajov aj viac ako desať rokov) vystavení hluku, pachu, prachu a iným negatívnym faktorom ovplyvňujúcim ich život. A to aj v prípadoch, keď napr. hluk spôsobený hlasnou hudbou neprekračuje prípustné hodnoty hluku ustanovené vyhláškou Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 549/2007 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí v znení vyhlášky 237/2009 Z. z. Takéto sústavné zásahy do výkonu práv vlastníka veci negatívne zasahuje do rodinného života a súkromného života viacerých obyvateľov obce, obťažuje ich a narušuje ich pokojné bývanie. Napriek využitiu viacerých právnych prostriedkov na obranu svojich práv (napr. žalôb a petícií) sa takýmto občanom nepodarilo uspieť, a to z dôvodu nedostatočnej úpravy Občianskeho zákonníka.

Podľa platného § 127 ods. 1 Občianskeho zákonníka „*Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by* ***nad mieru primeranú pomerom******obťažoval iného*** *alebo* ***čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv****. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku,* ***nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov*** *hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami [...]*“.

V návrhu zákonasa k povinnostiam vlastníka veci zdržať sa obťažovania iného nad mieru primeranú pomerom, ako aj vážneho ohrozenia výkonu práv iného **dopĺňajú ďalšie povinnosti**: povinnosť **zdržať sa sústavného obťažovania iného**, **narušovania pokojného bývania iného nad mieru primeranú pomerom** a **sústavného narušovania pokojného bývania iného**. Sústavné narušovanie sa tak dostane na rovnakú úroveň ako narušovanie nad mieru primeranú pomerom, ktoré sa v dotknutých prípadoch preukázalo aj z hľadiska súdnej praxe ako nedostatočné kritérium.

Navrhované doplnenie je v súlade s čl. 20 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky a § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. V zmysle čl. 20 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky: *„Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom. Výkon vlastníckeho práva nesmie poškodzovať ľudské zdravie [...] nad mieru ustanovenú zákonom.*“. Miera ustanovená zákonom nie je len primeraná miera, ale môže ňou byť aj sústavné narúšanie výkonu práv iných, nakoniec takto je miera a jej prekročenie vymedzené aj v § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka, avšak – a to je z hľadiska tohto návrhu zákona kľúčové – len vo vzťahu k bytom a nie aj iným formám bývania (napr. rodinným domom), čo je aj dôvodom, prečo sa otázka pokojného bývania upravuje v tomto návrhu zákona v § 127 a nie v § 711 Občianskeho zákonníka.

Podľa § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka: „*Výkon práv a povinností vyplývajúcich z občianskoprávnych vzťahov nesmie bez právneho dôvodu zasahovať do práv a oprávnených záujmov iných a nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi.*“. Ako sa uvádza aj v komentári k § 127 Občianskeho zákonníka, právna úprava susedských práv má slúžiť práve cieľu uvedenému v § 3 ods. 1 Občianskeho zákonníka. Dobré mravy *(boni mores)* sa v súdnej praxi používajú ako kritérium obmedzujúce subjektívne práva v ich obsahu alebo obmedzujúce výkon subjektívnych práv. Dobré mravy nie sú definované zákonom, rozumejú sa nimi všeobecne platné pravidlá morálky, posúdenie konkrétneho obsahu tohto pojmu patrí preto od prípadu k prípadu sudcovi(viď *R 88/1998*). Podľa komentára k § 3 OZ „*následkom výkonu práva ... v rozpore s dobrými mravmi je neposkytnutie ochrany“* takémuto právu. Predkladaným návrhom zákona sa dopĺňa Občiansky zákonník práve preto, že v konkrétnych prípadoch občanov nebol súdom výkon vlastníckeho práva posúdený ako v rozpore s dobrými mravmi a nepomohlo ani využitie iných právnych prostriedkov (napr. petícií) na vyriešenie problému spočívajúcom v sústavnom obťažovaní iného.

Obdobnú úpravu chrániacu susedov pred zneužívaním vlastníckeho práva a pred konaním vlastníka zasahujúcim do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov obsahuje aj platný zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších prepisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“). V zmysle § 11 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov je vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome *„[...] povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.*“. Podľa § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru *„[...] v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že [...] o. i. sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.“*.

K bodu 3

Otázka maximálneho počtu osôb v bytovom priestore nie je priamo upravená v zákone ani v podzákonných normách a preto je účelom návrhu zákona pretrvávajúci nevyhovujúci stav riešiť. **Pri výstavbe bytov nižšieho štandardu je vyhláškou** Ministerstva zdravotníctva Slovenskej republiky č. 259/2008 Z. z. **o podrobnostiach o požiadavkách na vnútorné prostredie budov a o minimálnych požiadavkách na byty nižšieho štandardu a na ubytovacie zariadenia v spojení s technickou normou STN 73 4301 upravená minimálna veľkosť obytných miestností.** V § 8 tejto vyhlášky sa uvádza, že obytná plocha bytu nižšieho štandardu musí byť najmenej 12m2 na užívateľa a 6 m2 na každú ďalšiu osobu, ktorá s ním žije v domácnosti. Úžitková plocha bytu nižšieho štandardu musí byť najmenej 15 m2.

**Pre byty bežného štandardu je počet osôb upravený opätovne iba pri výstavbe bytu v technickej norme STN 73 4305, ktorá určuje, že obytný priestor pre jednu osobu musí mať minimálne 8 metrov štvorcových obývacej plochy.**

**Normy STN však podľa zákona č. 264/1999 Z.z. o technických požiadavkách na výrobky a o posudzovaní zhody a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nie sú záväzné**. Stanovujú minimálny štandard, ktorý potom zákonodarca preberá do právnych predpisov a aj keď zákonodarca odkazuje na STN napríklad v poznámke pod čiarou k príslušnému odkazu právneho predpisu, tento odkaz má iba informatívny a nie normatívny charakter. Predmetná minimálna rozloha jednoizbovej obývacej miestnosti, resp. rozlohy obývacieho priestoru pre jednu osobu bola prebraná iba do špecifických podzákonných predpisov ako napríklad vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

**Na Slovensku teda doposiaľ nejestvuje právny predpis, ktorý by uvedený štandard prebral ako vynútiteľné pravidlo platiace všeobecne pre byty bežného štandardu.** Preto sa javí ako želateľnéuzákoniť obmedzenie počtu osôb žijúcich v byte, a to aspoň vo všeobecnej rovine. Vzhľadom na charakter vlastníckeho práva ako práva absolútneho sa javí ako najvhodnejšie všeobecne ustanoviť, aby v byte žil len taký počet osôb, ktorý je primeraný veľkosti bytu prenajímateľovi, ktorý má k bytu najbližší vzťah. Tým pádom sa vylúčia negatívne vplyvy na vlastnícke právo, ktoré by mohli vzniknúť, keby oprávnenie žiadať,aby v byte žil len taký počet osôb, ktorý je primeraný veľkosti bytu bolo udelené odlišnému subjektu (napríklad spoločenstvu vlastníkov bytov). **Zakotvuje sa teda právo prenajímateľa bytu požadovať, aby v byte žil len taký počet osôb, ktorý je primeraný veľkosti bytu a nebráni tomu, aby všetky osoby mohli riadne užívať byt a žiť v hygienicky vyhovujúcich podmienkach**. Pre porovnanie, český občiansky zákonník v svojom § 689 uvádza obsahovo identické ustanovenie, ktoré bolo prebrané aj do novokodifikovaného českého občianskeho zákonníka.

K bodu 4

Je potrebné upraviť prechodné ustanovenie, podľa ktorého sa novými ustanoveniami majú spravovať aj právne vzťahy vzniknuté pred navrhovanou účinnosťou (pred 1. aprílom 2014); vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich vzniknuté pred navrhovanou účinnosťou sa však majú posudzovať podľa doterajších predpisov (účinných do 31. marca 2014).

**K Čl. II**

K bodom 1 a 2

 Ustanovenia sa dopĺňajú na účel dosiahnutia jednoznačnosti právnej úpravy.

K bodu 3

V § 10 zákona o vlastníctve bytov sa pre spoločenstvo a správcu ustanovuje povinnosť vypracovať každoročne v júli nasledujúceho roka po vyhotovení vyúčtovania za predchádzajúci rok **zoznam neplatičov** do fondu prevádzky, údržby a oprávza predchádzajúci rok. Zoznam neplatičov obsahuje mená a priezviská vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome, ktorí do 30. júna nasledujúceho kalendárneho roka majú nedoplatky vo fonde prevádzky, údržby a opráv za predchádzajúci rok. V zozname neplatičov sa uvedie aj suma nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv k 31. decembru predchádzajúceho kalendárneho roka. **Zoznam neplatičov zverejňuje spoločenstvo** a **správca** od 1. augusta nasledujúceho kalendárneho roka do 31. mája ďalšieho kalendárneho roka spôsobom v dome obvyklým. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome oneskorene uhradí nedoplatky vo fonde prevádzky, údržby a opráv, spoločenstvo alebo správca zverejnený zoznam neplatičov aktualizuje. Zoznam sa aktualizuje najmenej raz za mesiac.

Účelom navrhovaného doplnenia je **preventívna funkcia, zvýšenie odvádzania preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv** vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome a **urýchlenie úhrady nedoplatkov** vo fonde prevádzky, údržby a opráv neplatičmi. V dôsledku navrhovaných ustanovení by sa dosiahlo aj účinnejšie hospodárenie s prostriedkami vo fonde prevádzky, údržby a opráv, zefektívnila by sa prevádzka, údržba a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, ako aj obnova, modernizácia, rekonštrukcia domu a pod.

Zoznamy „dlžníkov“ už platný právny poriadok SR obsahuje – napr. zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov, zákon č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

K bodu 4

Je potrebné upraviť prechodné ustanovenie, a to tak, že zoznam neplatičov správca a spoločenstvo prvýkrát vypracuje a zverejní až v roku 2015 za rok 2014.

**K Čl. III**

Navrhuje sa účinnosť predkladaného zákona so zohľadnením legisvakančnej lehoty, a to od 1. apríla 2014.