

POZMEŇUJÚCI A DOPLŇUJÚCI NÁVRH

poslankyne Národnej rady Slovenskej republiky Heleny Mezenskej

k návrhu poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Otta BRIXIHO a Antona MARTVOŇA na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

(tlač 793)

Návrh poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Otta BRIXIHO a Antona MARTVOŇA na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa mení a dopĺňa takto:

1. V Čl. I bode 1 sa § 2 dopĺňa odsekom 13, ktorý znie:

„(13) Preplatkom sa na účely tohto zákona rozumie suma, o ktorú vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome uhradil spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo inej právnickej osobe alebo fyzickej osobe, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzavreli zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“) za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len „úhrady za plnenia“) viac, ako bol povinný.“.

Odôvodnenie:

V platnej právnej úprave nie je ustanovená povinnosť spoločenstva alebo správcu vrátiť vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome preplatok za úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem tých služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len „úhrada za plnenia“). Z dôvodu potreby zavedenia takejto povinnosti v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa v bode 1 navrhuje s tým súvisiaca definícia preplatku na účely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).

2. V Čl. I sa za bod 1 vkladajú nové body 2 až 4, ktoré znejú:

„2. V § 6 ods. 1 sa vypúšťajú slová „vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“)“ a slová „s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len „správca“)“ sa nahrádzajú slovami „so správcom“.

3. V § 7b ods. 1 druhej vete sa slová „vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi“ nahrádzajú slovami „za plnenia“.

4. V § 7b ods. 3 sa za druhú vetu vkladá nová tretia veta, ktorá znie: „Spoločenstvo je povinné vrátiť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome preplatok do 30 dní odo dňa, v ktorom zistilo, že vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome patrí za príslušné zúčtovacie obdobie preplatok; za deň vrátenia preplatku sa považuje deň, keď bola suma preplatku odpísaná z účtu domu vedeného spoločenstvom v prospech vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo zaslaná poštovou poukázkou na adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie:

V § 6 ods. 1 a § 7b ods. 3 ide o legislatívno-technické úpravy bezprostredne súvisiace s bodom 1 tohto pozmeňujúceho a doplňujúceho návrhu.

S cieľom posilniť ochranu práv jednotlivých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome sa v § 7b ods. 1 ustanovuje povinnosť vrátenia preplatku vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome spoločenstvom, a to do 30 dní odo dňa zistenia existencie preplatku.

3. V Čl. I sa za bod 1 vkladá nový bod 2, ktorý znie:

„2. V § 6 ods. 3 druhej vete sa na konci bodka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová: „ak správu domu vykonáva spoločenstvo, môže na základe zmluvy poveriť výkonom správy tretiu osobu (ďalej len „zmluva o prenesenom výkone správy“)^{10a}), najmä bytové družstvo.“ a na konci sa pripája táto veta: „Zmluva o spoločenstve, zmluva o výkone správy ani zmluva o prenesenom výkone správy nesmie obsahovať:

- a) dojednanie o opakovanej odmene správcu za sprostredkovanie obchodnej záležitosti,
- b) dojednania o poskytnutí akejkoľvek výhody v prípadoch, ktoré súvisia s bežným výkonom správy domu, s výnimkou podľa písmena a).

Poznámka pod čiarou k odkazu 10a znie:

„^{10a}) § 566 až 576 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie:

Ustanovuje sa nový typ zmluvy, a to zmluva o výkone správy, ktorú uzatvorí spoločenstvo s treťou osobou (napr. bytovým družstvom). Pozmeňujúcim a doplňujúcim návrhom sa umožňuje spoločenstvu naďalej vykonávať správu domu s tým, že výkonom niektorých záležitostí poverí tretiu osobu (napr. bytové družstvo), ktorá pri obstarávaní záležitostí postupuje podľa ustanovení o mandátnej zmluve upravenej v Obchodnom zákonníku.

Účelom navrhovanej úpravy je zabrániť tomu, aby príslušné zmluvy (zmluve o spoločenstve, zmluve o výkone správy a v zmluve o prenesenom výkone správy) obsahovali ustanovenia, ktoré sa žiaľ, v praxi často krát vyskytujú. Stáva sa, že správca napr. pri sprostredkovaní reklamy pre bytový dom si

okrem jednorazovej odmeny dohodne paušálnu, pravidelne opakujúcu sa odmenu, ktorá je väčšinou vyjadrená ako percentuálny podiel z celkového zisku bytového domu poskytnutím plochy na reklamu. Takáto konanie správcu spôsobuje jeho obohatenie na úkor vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vychádza sa z predpokladu, že správca nie je oprávnený dojednávať akékoľvek výhody nad rámec bežnej správy domu.

4. V Čl. I sa za bod 2 vkladá nový bod 3, ktorý znie:

„3. V § 8a ods. 1 sa za piatu vetu vkladá nová šiesta veta, ktorá znie: „Správca nesmie brániť dojednaniu individuálnych podmienok v zmluve o výkone správy, ak je táto zmluva typovou zmluvou^{12da)}.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 12da znie:

„^{12da)} § 52 až 54 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie:

Javí sa ako potrebné jednoznačne určiť, že zmluva o výkone správy uzatvorená medzi správcom a vlastními bytov a nebytových priestorov je spotrebiteľskou zmluvou upravenou v príslušných ustanoveniach Občianskeho zákonníka.

V prípadoch, keď správca predkladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov návrh zmluvy o výkone správy, ktorá má charakter typovej zmluvy (adhézne, formulárovej zmluvy), musí byť umožnené, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov mali možnosť túto zmluvu modifikovať, pre potreby a podľa požiadaviek konkrétneho spoločenstva.

5. V Čl. I sa za bod 2 vkladajú nové body 3 až 5, ktoré znejú:

„3. V § 8a ods. 2 sa za druhú vetu vkladá nová tretia veta, ktorá znie: „Správca je povinný vrátiť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome preplatok do 30 dní odo dňa, v ktorom zistilo, že vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome patrí za príslušné zúčtovacie obdobie preplatok; za deň vrátenia preplatku sa považuje deň, keď bola suma preplatku odpísaná z účtu domu vedeného správcom v prospech vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo zaslaná poštovou poukážkou na adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.“.

4. V § 8a ods. 4 sa za prvú vetu vkladá nová druhá veta, ktorá znie: „Ak správca poruší povinnosť vrátiť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome preplatok podľa odseku 2 tretej vety, nemá až do vrátenia tohto preplatku nárok na platby za správu.“.

5. V § 8a ods. 6 tretej vety sa vypúšťa čiarka a slová „ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie:

S cieľom posilniť ochranu práv jednotlivých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome sa v § 8a ods. 2 ustanovuje povinnosť vrátenia preplatku vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome správcom, a to do 30 dní odo dňa zistenia existencie preplatku.

Dôvody straty nároku správcu na platby za správu sa rozširujú o porušenie povinnosti vrátiť preplatok vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Navrhované ustanovenie § 8a ods. 4 má preventívnu funkciu a malo by napomôcť bezproblémovému plneniu záväzkov správcu voči vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome.

V praxi dochádza k situáciám, kedy správca bytového domu nekoná podľa predstáv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a z toho dôvodu je potrebné a žiaduce ustanoviť nového správcu. V zmluve o výkone správy uzatvorenej so správcom sa však často krát účelovo predlžuje výpovedná lehota až na 6 mesiacov, hoci podľa zákonnej úpravy by sa mala preferovať 3 mesačná. V § 8a ods. 6 sa preto navrhuje, aby bola jednotne upravená výpovedná lehota zo zmluvy o výkone správy, a to na 3 mesiace, bez možnosti modifikácie v príslušnej zmluve.

6. V Čl. I bode 3 v § 9 ods. 3 druhej vete sa na konci pripájajú tieto slová: „okrem tých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome, ktorí sa domáhajú ochrany svojich práv na súde v súvislosti s nedoplatkami na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo úhradami za plnenia.“.

Odôvodnenie:

Nie je spravodlivé, aby sa na tzv. „zozname neplatičov“, ktorý sa v zmysle právnej úpravy v novele zákona navrhuje zverejňovať, ak úhrnná výška nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenia dosahuje aspoň 500 eur, boli napísaní aj takí vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sa po neúspešnej reklamacii takéhoto vyúčtovania u správcu domáhajú svojich nárokov na súde.

7. V Čl. I bode 3 v § 9 sa vypúšťa odsek 4.

Odôvodnenie:

Cieľom tohto bodu pozmeňujúceho a dopĺňujúceho návrhu je vypustiť ustanovenie, ktoré pojednáva o povinnosti správcu alebo predsedu zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia zisteného kontrolou, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Takáto úprava si vyžaduje dlhšiu diskusiu a precíznejšie spracovanie, ktorej cieľom by malo byť presné vymedzenie mantinelov konania správcu alebo predsedu spoločenstva, keďže k ich konaniu by malo dôjsť bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nejednoznačná formulácia, neprecizovanie právnej úpravy vytvára priestor pre subsumovanie akejkoľvek havárie v bytovom dome pod pojem poruchy alebo chyby, ktorú zaplatia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, pretože správca bude povinný túto chybu odstrániť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vychádza sa z prezumpcie, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome by mali byť oboznámení s každým zásahom do bytového domu, ktorý budú finančne uhrádzať.

8. V Čl. I sa vypúšťa bod 4.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie:

Navrhuje sa vypustiť ustanovenie, ktoré pojednáva o povinnosti zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome pri určovaní preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ide o zbytočnú administratívnu záťaž, keďže už podľa súčasnej právnej úpravy sa pri rozúčtovaní úhrad za plnenia zohľadňuje miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Navyše, ak je úmyslom zákonodarcu diverzifikovať a prihliadať na odlišnosti, potom je potrebné, aby sa pokryli všetky situácie, keď dochádza k nespravodlivému prístupu vo vzťahu k výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv (napr. technická nemožnosť používať výťah vlastníckmi bytov na 1. poschodí bytového domu, pretože neexistuje nástupná plošina, a pod.).

9. V Čl. I bode 7 v § 14 ods. 8 prvá veta znie:

„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorému nebola doručená hlasovacia listina, alebo prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do dvoch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.“.

10. V Čl. I bode 7 v § 14 ods. 8 druhej vete sa slovo „troch“ nahrádza slovom „štyroch“.

11. V Čl. I bode 7 v § 14 ods. 8 tretia veta znie: „Rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré je napadnuté na súde, je vykonateľné až po rozhodnutí súdu, ktoré potvrdí rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; do rozhodnutia súdu sa postupuje podľa doterajších rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“.

Odôvodnenie:

Neraz sa na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhoduje o veciach, ktoré majú veľké finančné dosahy (zatepľovanie bytového domu, vybudovanie vlastného kúrenia, renovácia vchodu bytového domu, a pod.), čo otvára priestor pre korupciu a klientelizmus zo strany stavebných firiem. Nie je spravodlivé, aby sa odkladný účinok podaní na súd, ktoré iniciovali prehlasovaní vlastníci bytu alebo nebytového priestoru, priznával len rozhodnutiam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výške preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv. V záujme ochrany minoritného názoru sa navrhuje, aby rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré boli napadnuté na súde, boli vykonateľné až po rozhodnutí súdu, ktoré potvrdí rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Súčasne sa určuje, že lehota na podanie žaloby na súd sa predlžuje z 30 dní na dva mesiace od oznámenia výsledku hlasovania a z troch mesiacov na štyri mesiace, ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť. Taktiež sa v zmysle judikatúry (napr. rozsudok 21Co/4/2013) určuje, že aj vlastník bytu alebo nebytového

priestoru, ktorý nemal možnosť vyjadriť sa na hlasovacej listine z dôvodu, že mu nebola doručená, má právo obrátiť sa na súd.

12. V Čl. I bode 7 v § 14 sa za odsek 8 vkladá nový odsek 9, ktorý znie:

„(9) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má okrem práva obrátiť sa na súd tiež právo obrátiť sa na mediátora.^{15a)} Ustanovenie odseku 8 sa na tieto prípady vzťahujú rovnako.

Poznámka pod čiarou k odkazu 15a znie:

„^{15a)} Zákon č. 420/2004 Z. z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“.

Doterajší odsek 9 sa označuje ako odsek 10.“.

Odôvodnenie:

Inštitút mimosúdneho riešenia sporov, najmä prostredníctvom mediácie predstavuje mnoho krát efektívnejší, rýchlejší a najmä menej finančne náročný spôsob vyriešenia konfliktov medzi vlastníkami, ktorý by mal predchádzať súdnym podaniam a následným súdnym konaniam. Z dôvodu jednoznačnosti a potreby precizovania právnej úpravy, vnášania jasnejších a presnejších pravidiel do právnych predpisov je žiaduce, aby sa priamo do zákona uviedlo právo každého riešiť vzniknuté spory a konflikty v oblasti problematiky vlastníctva bytov a nebytových priestorov prostredníctvom mediátora. Ustanovenia § 14 ods. 8, pokiaľ ide o lehoty a vykonateľnosť rozhodnutia, sa vzťahujú na prípady využitia práva riešiť spor prostredníctvom mediátora rovnako ako na prípady, keď sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome obráti na súd.

13. V Čl. I sa za bod 10 vkladá nový bod 11, ktorý znie:

„11. Za § 32d sa vkladá § 32e, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 32e

Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. januára 2015

Povinnosť vrátiť preplatok podľa § 7b ods. 3 a § 8a ods. 2 sa vzťahuje aj na preplatok za zúčtovacie obdobie, ktoré uplynulo alebo začalo plynúť pred 1. januárom 2015, ak spoločenstvo alebo správca takýto preplatok zistí po 31. decembri 2014.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie:

V prechodných ustanoveniach sa v prospech vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome ustanovuje, že spoločenstvo alebo správca musia vrátiť aj preplatok za zúčtovacie obdobie, ktoré uplynulo alebo začalo plynúť pred 1. januárom 2015, ak jeho existenciu zistí po 31. decembri 2014. Účinnosť je upravená na 1. januára 2015 v súlade so spoločnou správou.

POZMEŇUJÚCI A DOPLŇUJÚCI NÁVRH

poslankyne Národnej rady Slovenskej republiky Heleny Mezenskej

k návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov
a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších
predpisov

(tlač 793)

Meno a priezvisko

Podpis

1.

2. Helena Mezenská

3. JÁN MLADÝ

4. Štefan Kytta

5. Marek Fecko

6. Igor HRAJČO

7. Erika Jurinová

8. Jozef Mikuláš

9. Martin Poláčik

10. Pavol Hrabovský

11. MAGDA VÁŠÁRYOVÁ

12. PAVOL ZAVRČ

13. DANIEL LIPO

14. Zoltán Simon

15. Richard Vášečka

16. A. Hlinka

17.

18.

19.

20.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....