

POZMEŇUJÚCI A DOPLŇUJÚCI NÁVRH

poslankyne Národnej rady Slovenskej republiky Heleny Mezenskej

k vládnemu návrhu zákona o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(tlač 1576)

Vládny návrh zákona o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa mení a dopĺňa takto:

1. V Čl. II sa vkladá nový bod 1, ktorý znie:

„1. § 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.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

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 alebo 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. II sa vkladajú nové body 1 až 3, ktoré znejú:

„1. 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“.

2. 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“.

3. 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 poukážkou na adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie:

V § 6 ods. 1 a § 7b ods. 3 zákona 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 zákona 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. II sa vkladá nový bod 1, ktorý znie:

„1. 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“)^{10b}), 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 10b znie:

„^{10b}) § 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 (zmluva o spoločenstve, zmluva o výkone správy a zmluva 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. Takéto 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. II sa za bod 3 vkladá nový bod 4, ktorý znie:

„4. 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. II sa za bod 3 vkladajú nové body 4 až 6, ktoré znejú:

„4. 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.“.

5. 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.“.

6. V § 8a ods. 6 tretej vete 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 zákona ustanovuje povinnosť vrátenia preplatku vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi, 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 zákona má preventívnu funkciu a malo by napomôcť bezproblémovému plneniu záväzkov správcu voči vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome.

V praxi dochádza k situáciám, keď 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 správcovi 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 zákona 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. II sa za bod 5 vkladá nový bod 6, ktorý znie:

„6. 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.“.“

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie:

Nie je spravodlivé, aby na tzv. „zozname neplatičov“, ktorý sa v zmysle poslednej prijatej úpravy 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 vyúčtovania u správcu, domáhajú svojich nárokov na súde.

7. V Čl. II sa za bod 5 vkladá nový bod 6, ktorý znie:

„6. V § 9 sa vypúšťa odsek 4.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

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. II sa za bod 5 vkladá nový bod 6, ktorý znie:
„6. V § 10 ods. 1 sa vypúšťa posledná veta.“.

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. II sa za bod 5 vkladá nový bod 6, ktorý znie:
„6. 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.“.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

10. V Čl. II sa za bod 5 vkladá nový bod 6, ktorý znie:
„6. V § 14 ods. 8 druhej vete sa slovo „troch“ nahrádza slovom „štyroch“.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

11. V Čl. II sa za bod 5 vkladá nový bod 6, ktorý znie:
„6. 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.“.
Poznámka pod čiarou k odkazu 15a sa vypúšťa.“.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

Odôvodnenie k bodom 9 až 11:

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. II sa za bod 5 vkladá nový bod 6, ktorý znie:

„6. 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.“.”.

Doterajšie body sa následne prečísľujú.

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 zákona, 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. II bode 7 v § 32e sa dopĺňa nový odsek 6, ktorý znie:

„(6) 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 2016, ak spoločenstvo alebo správca takýto preplatok zistí po 31. decembri 2015.“.

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 2016, ak jeho existenciu zistí po 31. decembri 2015. Účinnosť je upravená na 1. januára 2016 v súlade so spoločnou správou.

POZMEŇUJÚCI A DOPLŇUJÚCI NÁVRH

poslankyne Národnej rady Slovenskej republiky Heleny Mezenskej

k vládne mu návrhu zákona o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona
Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových
priestorov v znení neskorších predpisov

(tlač 1576)

Meno a priezvisko

Podpis

1. Helena Mezenská

2. Igor Hraško

3. Ján Miodusky

4. Jozef Miklenš

5. Martin Kvarnicka

6. Eugen Jurzica

7. Jozef R. Dik

8. Miroslav Kaduc

9. P. V. V. V.

10. Marek Fečko

11. Mikuláš Hula

12. Magda Vašaryová

13. Ivan Švejni

14. Martin Pláček

15. Martin Frouc

16.

17.

18.

19.

20.

Podpisy poslankyne Heleny Mezenskej a ostatných členov výboru.