

POZMEŇUJÚCI A DOPLŇUJÚCI NÁVRH

poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Jozefa Viskupiča

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. I poznámka pod čiarou k odkazu 2 znie:

„?) § 43b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.“.

Odôvodnenie:

Vládny návrh zákona, ktorého vedľajším dôsledkom je zvýšenie administratívnej záťaže pre správcov bytových domov, sa napriek všeobecne koncipovanému názvu nevzťahuje na všetkých správcov bytových domov. Vládny návrh zákona sa vzťahuje len na správcov tých bytových domov, v ktorých byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Je tiež potrebné uviesť si, že na Slovensku existuje aj nemálo družstevných bytových domov a čoraz viac sa do popredia dostávajú aj bytové domy v individuálnom vlastníctve fyzických osôb alebo právnických osôb. Správa takýchto domov má rovnaké obsahové náležitosti ako správa bytových domov, v ktorých byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Nie je preto zrejmé z akého dôvodu sú správcovia družstevných bytových alebo „individuálnych bytových domov“ vyňatí z pôsobnosti navrhovaného zákona. Odôvodnenie rozdielného postoja voči správcovi podľa „miesta výkonu“ ich činnosti neobsahuje dôvodová správa ani vo svojej všeobecnej časti ani vo svojej osobitnej časti.

Na základe vyššie uvedených skutočností sa navrhuje zvoliť jednotný právny rámec pre všetkých správcov bytových domov, bez ohľadu na vlastnícku štruktúru bytového domu, v ktorom vykonávajú svoju činnosť. Z tohto dôvodu je potrebné, aby sa za bytový dom považoval bytový dom definovaný v stavebnom zákone, nie v zákone Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2. V Čl. I § 2 vrátane nadpisu znie:

„§ 2

Správca

- (1) Ak je správcom fyzická osoba – podnikateľ, musí
 - a) dosiahnuť vek aspoň 25 rokov,
 - b) mať najmenej trojročnú odbornú prax,
 - c) spĺňať ďalšie podmienky na výkon činnosti správcu podľa tohto zákona.
- (2) Ak je správcom právnická osoba, podmienky podľa odseku 1 musí spĺňať aspoň jeden jej zodpovedný zástupca.“.

Odôvodnenie:

Povinnosti, ktoré súvisia so správou bytového domu si nepochybne vyžadujú isté predpoklady na kvalifikovaný výkon tejto činnosti, či už osobnostné, vzdelanostné alebo nadobudnuté praxou. Správca bytového fondu by mal okrem vynikajúcich odborných znalostí danej problematiky disponovať aj praktickými skúsenosťami so správou bytového fondu a v neposlednom rade by mal u vlastníkov bytov a nebytových priestorov požívať aj náležitú vážnosť.

Na základe uvedeného sa navrhuje doplnenie nárokov na výkon činnosti správcu nevyhnutných pre výkon správy a údržby bytového fondu. Zvýšenie nárokov na správcu spočívajú v dosiahnutí aspoň 25. roku veku, aspoň trojročnej odbornej praxe a splnení ďalších podmienok, ktoré na výkon činnosti správcu vyžaduje predkladaný návrh zákona (napr. odborná spôsobilosť, zriadenie kancelárie a pod). Podrobnosti o uznaní odbornej praxe ustanoví Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR ustanoviť všeobecne záväzným právnym predpisom (bod 9 tohto pozmeňujúceho a dopĺňujúceho návrhu). Súčasne sa ustanovuje, že ak je správcom právnická osoba, podmienky na výkon činnosti správcu musí spĺňať aspoň jeden jej zodpovedný zástupca.

3. V Čl. I v § 3 sa za odsek 3 vkladá nový odsek 4, ktorý znie:

„(4) Overovanie odbornej spôsobilosti sa vykonáva podľa potreby, spravidla každé tri roky.“.

Doterajšie odseky 4 až 7 sa označujú ako odseky 5 až 8.

Odôvodnenie:

Pre výkon riadnej správy bytových domov je neraz potrebné ovládať viacero právnych predpisov, ktoré sa môžu často a neraz aj výrazne meniť. Na účely posilnenia odbornej spôsobilosti aj v neskoršom období po absolvovaní ďalšieho odborného vzdelávania sa zavádza nový inštitút overovania odbornej spôsobilosti.

Inštitút overovania odbornej spôsobilosti je navrhnutý, najmä čo sa týka lehot jeho vykonania, pomerne vágne. Dôvodom je zavedenie len poriadkovej lehoty, ktorej nedodržanie pre ministerstvo nemá žiadne perzekučné následky. Určenie termínu na overovanie odbornej spôsobilosti sa ponecháva na vôľu ministerstva, čím sa ponecháva priestor na to, aby sa odborné preskúšanie nemuselo vykonať, pokiaľ nedôjde k výrazným zmenám právnych predpisov týkajúcich sa správy bytového fondu. Naopak

pri častejších a významných zmenách legislatívy bude môcť ministerstvo nariadiť overenie odbornej spôsobilosti aj v kratších lehotách.

4. V Čl. I v § 3 ods. 7 sa vypúšťa druhá veta.

Odôvodnenie:

Legislatívno-technická úprava bezprostredne nadväzujúca na bod 6 až 8 tohto pozmeňujúceho a doplňujúceho návrhu.

5. V Čl. I sa vypúšťajú § 7 až § 12.

Doterajšie body sa primerane prečísľujú.

6. V Čl. I sa vypúšťajú § 13 odsek 2 písmeno a) až c).

Doterajšie písmená d) a e) sa označujú ako písmená a) a b).

7. V Čl. I v § 20 ods. 2 sa za slovami „podľa § 2“ vypúšťa čiarka a slová „na postup podávania žiadostí o zápis do zoznamu, na rozhodovanie o zápise do zoznamu“.

Odôvodnenie k bodom 5 až 7:

Je takmer pravidlom, že s (novou) právnou reguláciou viac-menej akejkolvek ľudskej činnosti sú neoddeliteľne späté aj rôzne administratívne povinnosti a byrokracia. Samozrejme istá miera administratívneho a byrokratického zaťaženia je vnímaná pozitívne, pretože prispieva k vytváraniu systému a poriadku. Naopak pri nadmernej administratíve a byrokracii dochádza k narušeniu prehľadnosti a systému v spravovaných veciach. Nastavenie primeraného administratívneho a byrokratického zaťaženia má zároveň pomerne veľký vplyv na úspešnú aplikáciu právnej normy v praxi a na jej dôsledné plnenie. Menšia administratívna náročnosť spojená s plnením povinností plynúcich z právnej normy majú zároveň motivačný vplyv na dotknuté subjekty v tom smere, že jej obchádzanie prakticky stratí zmysel.

Predložený vládny návrh zákona však administratívu a byrokraciu neprimerane zvyšuje. Vytváranie nových zoznamov správcov je ne hospodárne aj pre samotné ministerstvo aj pre správcov.

Je potrebné uvedomiť si, že správcovia sú buď obchodné spoločnosti zapísané v Obchodnom registri SR (OR SR), alebo podnikatelia na základe vydaného živnostenského oprávnenia zapísaní v Živnostenskom registri SR (ŽR SR).

Navrhovaný zoznam správcov v porovnaní s existujúcimi registrami (OR SR, ŽR SR) obsahuje navyše len kontaktné údaje, uložené sankcie a dni zápisu a vyčiarknutia zo zoznamu. Neužitočnosť navrhovaného zoznamu je zvýraznená aj tým, že informatívny výpis zo zoznamu bude obsahovať tie isté údaje, ktoré budú zverejnené na webovom sídle ministerstva, pričom takýto výpis nebude použiteľný na právne úkony. Na základe vyššie uvedených skutočností sa navrhuje vypustenie zoznamu správcov.

8. V Čl. I § 21 vrátane nadpisu znie:

„§ 21

Splnomocňovacie ustanovenia

Ministerstvo ustanoví všeobecne záväzným právnym predpisom minimálny obsah a podrobnosti ďalšieho odborného vzdelávania, overovania odbornej spôsobilosti a podrobnosti o uznávaní odbornej praxe.”.

Odôvodnenie:

Legislatívno-technická úprava nadväzujúca na bod 3.

9. V Čl. II sa vypúšťa bod 1.

Doterajšie body sa primerane prečísľujú.

Odôvodnenie:

Novo navrhovaná požiadavka na predsedu spoločenstva vlastníkov bytov spočíva v tom, že predseda spoločenstva vlastníkov bytov musí byť zároveň aj vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v danom dome obmedzuje rozhodovaciu právomoc vlastníkov. Vládny návrh zákona v tomto smere nijako neberie do úvahy, že aj zvolenie „nevlastníka“ za predsedu spoločenstva vlastníkov bytov musí prejsť riadnym schvaľovacím procesom.

Navrhovateľ zákona v tomto prípade pravdepodobne opomenul aj výskyt takých situácií, keď vlastníci majú záujem rozhodovať o veciach správy bytového domu spoločne, avšak ani jeden z nich sa necíti byť natoľko kompetentný, aby spoločenstvo vlastníkov bytov viedol, usmerňoval a navonok ho reprezentoval.

Na základe vyššie uvedeného sa preto navrhuje vypustenie nezmyselnej novo navrhovanej podmienky nevyhnutnej pre výkon funkcie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov viažucej sa na vlastníctvo alebo spoluvlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru v dome.

10. V Čl. II sa vypúšťa bod 2.

Doterajšie body sa primerane prečísľujú.

11. V Čl. II sa vypúšťa bod 4.

Doterajšie body sa primerane prečísľujú.

Odôvodnenie k bodom 10 a 11:

Legislatívno-technické úpravy bezprostredne nadväzujúce na bod 9.

12. V Čl. II bode 7 v § 32e sa vypúšťa odsek 1.

Doterajšie odseky 2 až 5 sa označujú ako odseky 1 až 4.

Odôvodnenie:

Legislatívno-technická úprava nadväzujúca na bod 9.

13. Za Čl. II sa vkladá nový článok III, ktorý znie:

„Čl. III

Zákon č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení zákona č. zákona č. 231/1992 Zb., zákona č. 600/1992 Zb., zákona č. 132/1994 Z. z., zákona č. 200/1995 Z. z., zákona č. 216/1995 Z. z., zákona č. 233/1995 Z. z., zákona č. 123/1996 Z. z., zákona č. 164/1996 Z. z., zákona č. 222/1996 Z. z., zákona č. 289/1996 Z. z., zákona č. 290/1996 Z. z., zákona č. 288/1997 Z. z., zákona č. 379/1997 Z. z., zákona č. 70/1998 Z. z., zákona č. 76/1998 Z. z., zákona č. 126/1998 Z. z., zákona č. 129/1998 Z. z., zákona č. 140/1998 Z. z., zákona č. 143/1998 Z. z., zákona č. 144/1998 Z. z., zákona č. 161/1998 Z. z., zákona č. 178/1998 Z. z., zákona č. 179/1998 Z. z., zákona č. 194/1998 Z. z., zákona č. 263/1999 Z. z., zákona č. 264/1999 Z. z., zákona č. 119/2000 Z. z., zákona č. 142/2000 Z. z., zákona č. 236/2000 Z. z., zákona č. 238/2000 Z. z., zákona č. 268/2000 Z. z., zákona č. 338/2000 Z. z., zákona č. 223/2001 Z. z., zákona č. 279/2001 Z. z., zákona č. 488/2001 Z. z., zákona č. 554/2001 Z. z., zákona č. 261/2002 Z. z., zákona č. 284/2002 Z. z., zákona č. 506/2002 Z. z., zákona č. 190/2003 Z. z., zákona č. 219/2003 Z. z., zákona č. 245/2003 Z. z., zákona č. 423/2003 Z. z., zákona č. 515/2003 Z. z., zákona č. 586/2003 Z. z., zákona č. 602/2003 Z. z., zákona č. 347/2004 Z. z., zákona č. 350/2004 Z. z., zákona č. 365/2004 Z. z., zákona č. 420/2004 Z. z., zákona č. 533/2004 Z. z., zákona č. 544/2004 Z. z., zákona č. 578/2004 Z. z., zákona č. 624/2004 Z. z., zákona č. 650/2004 Z. z., zákona č. 656/2004 Z. z., zákona č. 725/2004 Z. z., zákona č. 8/2005 Z. z., zákona č. 93/2005 Z. z., zákona č. 331/2005 Z. z., zákona č. 340/2005 Z. z., zákona č. 351/2005 Z. z., zákona č. 470/2005 Z. z., zákona č. 473/2005 Z. z., zákona č. 491/2005 Z. z., zákona č. 555/2005 Z. z., zákona č. 567/2005 Z. z., zákona č. 124/2006 Z. z., zákona č. 126/2006 Z. z., zákona č. 17/2007 Z. z., zákona č. 99/2007 Z. z., zákona č. 193/2007 Z. z., zákona č. 218/2007 Z. z., zákona č. 358/2007 Z. z., zákona č. 577/2007 Z. z., zákona č. 112/2008 Z. z., zákona č. 445/2008, zákona č. 448/2008 Z. z., zákona č. 186/2009 Z. z., zákona č. 492/2009 Z. z., zákona č. 568/2009 Z. z., zákona č. 129/2010 Z. z., zákona č. 136/2010 Z. z., zákona č. 556/2010 Z. z., zákona č. 249/2011 Z. z., zákona č. 324/2011 Z. z., zákona č. 362/2011 Z. z., zákona č. 392/2011 Z. z., zákona č. 395/2011 Z. z., zákona č. 251/2012 Z. z., zákona č. 314/2012 Z. z., zákona č. 321/2012 Z. z., zákona č. 351/2012 Z. z., zákona č. 447/2012 Z. z., zákona č. 39/2013 Z. z., zákona č. 94/2013 Z. z., zákona č. 95/2013 Z. z., zákona č. 180/2013 Z. z., zákona č. 218/2013 Z. z., zákona č. 1/2014 Z. z., zákona č. 35/2014 Z. z., zákona č. 58/2014 Z. z., zákona č. 182/2014 Z. z., zákona č. 204/2014 Z. z., zákona č. 219/2014 Z. z., zákona č. 321/2014 Z. z., zákona č. 333/2014 Z. z., zákona č. 399/2014 Z. z., zákona č. 77/2015 Z. z., zákona č. 79/2015 Z. z. a zákona č. 128/2015 Z. z. sa dopĺňa takto:

1. Za § 80z sa vkladá nový § 80aa, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 80aa

Prechodné ustanovenie k úprave účinnej od 1. januára 2016

Osoba, ktorá získala živnostenské oprávnenie na vykonávanie správy a údržby bytového fondu podľa tohto zákona účinného do 1. januára 2016, je povinná zosúladiť svoju činnosť s ustanoveniami tohto zákona najneskôr do 31. decembra 2017.”.

2. V prílohe č. 2 - Viazané živnosti sa v skupine 214 – Ostatné dopĺňa nová živnosť s poradovým číslom 94, ktorá znie:

„94.	Správa a údržba bytového fondu	- osvedčenie o odbornej spôsobilosti, - najmenej trojročná odborná prax - dosiahnutie aspoň 25 roku veku	§ 2 zákona č. .../2015 Z. z. 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“	
------	--------------------------------	--	--	--

Odôvodnenie:

Pre zosúladenie požiadavky zavedenia potreby odbornej spôsobilosti správcov a zároveň zníženia administratívnej a byrokratickej záťaže sa navrhuje zmena voľnej živnosti na živnosť viazanú – správa a údržba bytového fondu. Podmienky získania viazanej živnosti na vykonávanie správy a údržby bytového fondu korešpondujú s novo navrhovaným ustanovením § 2 vládneho 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 právnych predpisov.

Zavádzajú sa prechodné ustanovenia zaručujúce platnosť voľnej živnosti na výkon správy a údržby bytového fondu do konca roka 2017. Pokiaľ si jednotliví živnostníci v prechodnom období netransformujú svoju voľnú živnosť na viazanú živnosť, ich voľná živnosť sa v predmete správy a údržby bytového fondu stane neplatnou.

poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Jozefa Viskupiča

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)

Podpis

1. Jozef Viskupič
2. Martin Poliačik
3. Richard Vašeta
4. Janka Šiposová
5. Marein Fečko
6. Helena Mezešová
7. Erika Juranová
8. PETER KOLLAR
9. Miroslav KADLEC
10. LUDO KANIK
11. EVA HORVÁTHOVÁ
12. DANIEL LIMIC
13. A. Flin
14. IGOR HRAŠKO
15. JAKU MILČUŠEK
16. Liborije Gallo
17. LISA NICHOLSONOVICH
18.
19.
20.