**Dôvodová správa**

**A. Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony predkladá na schôdzu Národnej rady Slovenskej republiky poslanec Peter Pamula.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je účinný už 25 rokov a prešiel mnohými novelizáciami. Aktuálne sa väčšina jeho paragrafov venuje správe bytového fondu, ktorej úprava nie je stále ucelená v jednom všeobecnom právnom predpise. Aj keď uvedený zákon prešiel rozsiahlou zmenou prijatím zákona NR SR č. 283/2018 Z. z., nevyriešil mnohé v praxi sa objavujúce problémy. Navrhované zmeny sledujú snahu vyriešiť spoločensky nežiadúce otázky pri výkone správy bytového fondu a prispieť k zdravej finančnej kondícií bytových domov na Slovensku.

Vzhľadom na zmenu niektorých ustanovení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je potrebné upraviť aj niektoré ustanovenia súvisiacich predpisov, najmä zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov, ktorý obsahuje inštitút fixne viazanej výšky istiny nedoplatku v prípade výkonu záložného práva.

Navrhovaná právna úprava má zjednodušiť a sprehľadniť spôsob zverejňovania údajov o dlžníkoch na úhradách v bytovom dome. Zároveň sa pri zákonnom záložnom práve zavádza jednotné rovné pravidlo postavené na porušení povinnosti vlastníka uhradiť preddavky za aspoň pätnásť mesiacov, pričom nemusí ísť o porušenie povinnosti pätnásť mesiacov za sebou

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

**B. Osobitná časť**

**K Čl. I**

**K bodu 1**

 Informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výške nedoplatkoch má účinné psychologické dôvody. Striktné viazanie možnosti uplatnenia práva na zverejnenie dlžníkov v bytovom dome na sumu 500 eur predstavuje nelogické a zbytočné pravidlo, najmä vzhľadom na vysokú variabilitu možností výkonu úhrad samotnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Výška zálohových úhrad je priamo naviazaná na to, akým spôsobom „funguje“ bytový dom, či vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodli o čerpaní úveru, o aplikovaní obnoviteľných zdrojov energie, a pod. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru vykonáva úhrady v inej výške a z rôznych dôvodov. Dosiahnuť stav nedoplatku vo výške 500 eur je pre niektorého vlastníka otázkou desiatok mesiacov a pre iného len niekedy dvoch alebo troch mesiacov. Zabrániť tejto variabilite je možné uplatnením jednotného rovného pravidla postaveného na porušení povinnosti vlastníka uhradiť preddavky za aspoň tri mesiace, pričom nemusí ísť o porušenie povinnosti tri mesiace za sebou.

**K bodu 2**

 Domový poriadok predstavuje súbor pravidiel, ktorý upravuje práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Vzhľadom na to, že aktuálna legislatíva mu nepriznáva právny význam, dohodnuté pravidlá majú pre konkrétnych vlastníkov len odporúčací charakter a v prípade porušenia dohodnutých pravidiel sa sankcie stávajú takmer nevymožiteľné. Na prijatie domového poriadku a nadobudnutie právnej záväznosti pre všetkých vlastníkov neexistuje právny základ a zavedením kvóra potrebného na jeho prijatie sa z domového poriadku stáva záväzný dokument pre každého vlastníka bytu a nebytového priestoru, prípadne pre ich užívateľov.

**K Čl. II**

**K bodu 1**

 Zmena tohto ustanovenia súvisí so zmenou fixne určenej výšky nedoplatku vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bode I. článku I. z výšky 500 eur na trojnásobok ich mesačného určenia. Aktuálne presné určenie hodnoty pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva na sumu aspoň 2 000 eur má za následok niekoľko mesačné tolerovanie vlastníka v pozícií dlžníka v bytových domoch s nízkymi výškami preddavkov. Neplnenie základnej povinnosti vlastníka nemôže mať obmedzujúce a diskriminačné dôsledky pre ostatných vlastníkov len z dôvodu, že výška preddavkov niekoľko násobne kolíše len z dôvodu regionálnych rozdielov, prípadne rozdielov spôsobených charakterom bytového domu. Zabrániť tejto variabilite je možné uplatnením jednotného rovného pravidla postaveného na porušení povinnosti vlastníka uhradiť preddavky za aspoň pätnásť mesiacov, pričom nemusí ísť o porušenie povinnosti pätnásť mesiacov za sebou.

**K Čl. III**

Účinnosť zákona sa stanovuje od 1.januára 2020

**DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

**právneho predpisu s právom Európskej únie**

**1**. **Predkladateľ právneho predpisu:**

Poslanec Národnej rady Slovenskej republiky Peter Pamula.

**2.** **Názov návrhu právneho predpisu**:

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

**3.**  **Problematika návrhu právneho predpisu:**

Je v súlade s právnou úpravou Európskej únie.

**4. Záväzky Slovenskej republiky vo vzťahu k Európskej únii:**

Nie sú predkladaným návrhom dotknuté.

**5. Stupeň zlučiteľnosti návrhu právneho predpisu s právom Európskej únie:**

Stupeň zlučiteľnosti – úplný

**Doložka vybraných vplyvov**

|  |
| --- |
|  **1.  Základné údaje** |
| **Názov materiálu**  |
|  Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a o zmene a doplnení niektorých zákonovv znení neskorších predpisov. |
| **Predkladateľ (a spolupredkladateľ)** |
|  Peter Pamula |
| **Charakter predkladaného materiálu** |    Materiál nelegislatívnej povahy |
|  x  Materiál legislatívnej povahy  |
|    Transpozícia práva EÚ  |
|  |
| **Termín začiatku a ukončenia PPK** | Materiál nebol predmetom PPK |
| **Predpokladaný termín predloženia na MPK\*** | Materiál nebol predmetom MPK |
| **Predpokladaný termín predloženia na Rokovanie vlády  SR\*** | Materiál nebol predkladaný na rokovanie vlády Slovenskej republiky |
| **2.  Definícia problému** |
|  Problematická aplikácia niektorých ustanovení, chýbajúca úprava spisovania zápisnice v slovenskom jazyku. |
| **3.  Ciele a výsledný stav** |
|  Úprava podmienok zverejňovania údajov o dlžníkoch na úhradách v bytovom dome. |
| **4.  Dotknuté subjekty** |
|  Vlastníci bytov a nebytových priestorov, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správcovia.  |
| **5.  Alternatívne riešenia - nepredkladajú sa** |
|  |
| **6.  Vykonávacie predpisy** |
|  Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?                     Áno            x  Nie |
| **7.  Transpozícia práva EÚ**  |
|  |
| **8.  Preskúmanie účelnosti\*\*** |

|  |
| --- |
| **9.   Vplyvy navrhovaného materiálu** |
|  **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** |       Pozitívne |   x    Žiadne |   Negatívne |
| - z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy |        Pozitívne |   x    Žiadne |      Negatívne |
|  **Vplyvy na podnikateľské prostredie** |      Pozitívne |   x   Žiadne |      Negatívne |
| - z toho vplyvy na MSP |    Áno |   x   Nie |      Čiastočne |
| **Sociálne vplyvy** |      Pozitívne |   x Žiadne |      Negatívne |
| **Vplyvy na životné prostredie** |      Pozitívne |    x Žiadne |      Negatívne |
| **Vplyvy na informatizáciu** |        Pozitívne |   x   Žiadne |      Negatívne |
| **Vplyvy na služby pre občana z toho**    vplyvy služieb verejnej správy na občana    vplyvy na procesy služieb vo verejnej    správe |        Pozitívne |   x   Žiadne |      Negatívne |
|        Pozitívne |   x    Žiadne |      Negatívne |
| **10.  Poznámky** |
|  |
| **11.  Kontakt na spracovateľa** |
|  peter.pamula@nrsr.sk |
| **12.  Zdroje** |
|  |
| **13.  Stanovisko Komisie pre posudzovanie vybraných vplyvov z PPK** |
|  Materiál nebol predmetom PPK. |