

Pozmeňujúci návrh Petra Pamulu

k návrhu zákona poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Petra PAMULU 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 a ktorým sa dopĺňa 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

(tlač 1640)

1. V čl. I sa vkladajú nové body 1 a 2, ktoré znejú:

„1. § 2 sa dopĺňa odsekom 16, ktorý znie:

„(16) Domovým poriadkom sa rozumie vlastními bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku.“.

2. V § 8b ods. 1 písm. f) sa slová „požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“ nahrádzajú slovami „požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“)“.

Nasledujúce body sa primerane prečísľujú.

Odôvodnenie k bodu 1:

Podľa návrhu zákona môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov prijať domový poriadok. Domový poriadok je bežnou súčasťou života vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome. Preto je potrebné do textu zákona doplniť aj obsah takéhoto domového poriadku, pretože jeho definícia nebola doteraz zákonom upravená. Domový poriadok by mohol upravovať napr. pravidlá dodržiavania nočného pokoja, pokoja počas dní pracovného pokoja alebo pracovného voľna, podmienok bezpečného bývania, zásady chovania domácich zvierat v bytoch a nebytových priestoroch v dome alebo užívania balkónov, lodžií a terás. Predmetom úpravy v domovom poriadku môžu byť aj sankcie, ktoré sa však individualizujú podľa charakteru schválených pravidiel a zásad v konkrétnom

bytovom dome. Sankcie by mali byť primerané povahe a závažnosti porušeniu schváleného pravidla v domovom poriadku.

Odôvodnenie k bodu 2:

Ide o precizovanie existujúcej právnej úpravy z dôvodu presnejšieho vyjadrenia počítania hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, čím sa odstránia prípadné interpretačné problémy.

2. V čl. I bod 1 znie:

„1. V § 9 ods. 3 druhej vete sa slová „500 eur“ nahrádzajú slovami „vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia“.“.

Odôvodnenie:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku preddavku určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ide o variabilnú položku, ktorá sa identifikuje v závislosti od dodaných plnení, výšky spoluvlastníckeho podielu a užívateľského rozhrania. Napriek svojej variabilite je možné preddavok kedykoľvek presne číselne určiť a aj pri zmene jeho aktuálnej výšky identifikovať nedoplatok vo forme násobku. Ak dôjde k zmene výšky preddavku, násobok sa navrhuje počítat vždy k aktuálnemu mesiacu. Zverejňovanie zoznamu „neplatičov“ s podmienkou dosahovania výšky nedoplatku aspoň 500 eur nezohľadňuje individuálne vlastnosti bytového domu, bytu, nebytového priestoru a spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku, ktoré sú rozhodujúcimi faktormi pri určovaní výšky nedoplatku.

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

„2. § 11 sa dopĺňa odsekom 10, ktorý znie:

„(10) Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckmi podľa § 14b ods. 1 písm. s). Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.“.

Nasledujúce body sa primerane prečísľujú.

Odôvodnenie:

Okrem legálnej definície domového poriadku je nevyhnutné určiť povinnosť jeho dodržiavania. Skupina osôb, pre ktorú domový poriadok predstavuje záväzné pravidlá a zásady správania sa, pozostáva z vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, nájomcov, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome. Podmienkou platnosti domového poriadku je jeho schválenie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Dodržiavanie domového poriadku nie je možné bez možnosti oboznámenia sa s jeho obsahom. Za tým účelom je povinnosťou správcu a spoločenstva zverejniť jeho znenie na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

4. V čl. I sa dopĺňajú body 3 a 4, ktoré znejú:

„3. Doterajší text § 25a sa označuje ako odsek 1 a dopĺňa sa odsekom 2, ktorý znie:

„(2) Ak osobitný predpis priznáva práva alebo ustanovuje povinnosti vlastníčkovi budovy,^{27b)} za vlastníka budovy sa pri domoch považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Za ich uplatnenie alebo plnenie zodpovedá spoločenstvo alebo správca. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť spoločenstvu alebo správcovi uplatniť práva alebo plniť povinnosti, inak zodpovedá za tým vzniknutú škodu.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 27b znie:

„^{27b)} Napríklad § 8e zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, § 7 zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, § 11 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

4. Za § 32h sa vkladá § 32i, ktorý znie:

„§ 32i

Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. februára 2020

Správca a spoločenstvo sú povinné upraviť zverejnené zoznamy vlastníkov podľa § 9 ods. 3 do 29. februára 2020.“.

Odôvodnenie k bodu 3:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nie sú de iure vlastníkami budovy. Sú len vlastníkami bytov a nebytových priestorov a spoluvlastníkmi spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Osobitné predpisy pritom priznávajú niektoré práva alebo ukladajú rôzne druhy povinností vlastníkom budov, čo nebolo možné v tomto prípade aplikovať. Z uvedeného dôvodu je potrebné vytvoriť fikciu vlastníctva budovy, aby bolo možné uplatňovať ich práva, resp. vyžadovať od nich povinnosti, ktoré osobitné predpisy priznávajú vlastníkom budovy.

Odôvodnenie k bodu 4:

Vzhľadom na zmenu v podmienkach zverejňovania vlastníkov s nedoplatkami je potrebné upraviť časový úsek pre správcov a spoločenstvá, počas ktorého sú povinné prispôsobiť možný existujúci zoznam vlastníkov aktuálnym podmienkam.

5. Čl. II návrhu zákona sa vypúšťa.

Nasledujúce články sa primerane prečísľujú.

V tejto súvislosti sa primerane upraví aj názov zákona.

Odôvodnenie:

Aktuálna výška hranice istiny nedoplatku vo výške 2.000 eur je vo vzťahu k charakteru zálohových platieb striktná. Vzhľadom na priemernú výšku zálohovej platby vlastníkov bytov a nebytových priestorov 130 eur až 150 eur sa určenie hranice potrebnej pre výkon

*záložného práva ako jej pätnásť násobku, javí
ako identické s aktuálne platným stavom.*

6. V čl. III sa slovo „januára“ nahrádzajú slovom „februára“.

*Zmena účinnosti sa navrhuje z dôvodu
zabezpečenia aspoň minimálnej legisvakancie. Z
uvedených dôvodov je potrebné zmeniť účinnosť
zákona tak, aby boli dodržané požiadavky a
lehoty stanovené Ústavou Slovenskej republiky
[čl. 87 ods. 2 až 4 a čl. 102 ods. 1 písm. o)].*

Meno a priezvisko

Podpis

1. Peter Pamlín

2. Magdaléna Kuchařová

3. Alena Bašistová

4. TIBOR JANČUČA

5. RADOVAN BACIČ

6. PETER MARČEL

7. Igor JANČUČÍK

8. JURAJ ŠOKOŤ

9. RADOVAN BACIČ

10. Jaroslav Pačba

11. LADISLAV AUGREKUSOV

12. DVŠAN TITTEL

13. Stanislav Dvořák

14. EVA ŠKOLÍKOVÁ

15. TIBOR BERANIČ

16. Juraj Kolesár

17.