**Dôvodová správa**

1. ***Všeobecná časť***

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky
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 a ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov predkladajú do Národnej rady Slovenskej republiky poslanci za politickú stranu Kotlebovci – Ľudová strana Naše Slovensko Marian Kotleba, Martin Beluský, Rastislav Schlosár a Andrej Medvecký.

 **Cieľom legislatívneho návrhu je ochrana vlastníkov bytov pred dražbami a exekúciami ich nehnuteľného majetku. V čase ekonomickej krízy spôsobnej opatreniami na zabránenie šírenia ochorenia COVID-19 sa dostáva stále viac ľudí
do finančných ťažkostí. Zvyšujúce sa náklady na spotrebu energií kvôli práci z domu a poklesu príjmov v domácnostiach bude spôsobovať vyššie nedoplatky. To všetko môže viesť k dražbám alebo exekúciám majetkov, preto je potrebné vytvoriť adekvátnu právnu ochranu.**

 Opatrenia, ktoré prijala vláda SR a Úrad verejného zdravotníctva spôsobili,
že množstvo ľudí zostalo doma kvôli nemožnosti dochádzania do práce, alebo kvôli tomu,
že ich deti nemôžu ísť do škôl. Tisíce slovenských domácností žijú a pracujú s kratšou letnou prestávkou takmer rok výlučne vo vlastných bytoch a domoch. Minimálne jeden z rodičov pracuje z domu, deti sa učia väčšinu času online, častejšie sa varí, svieti, míňa sa viac vody. Domácnostiam sa tak zvýšila spotreba na energiách, čo bude mať negatívny následok
pri vyúčtovaniach spotreby jednotlivých energií a vzniknú nedoplatky vo výške stoviek eur.

 Mnoho rodín prišlo buď úplne o príjem, alebo sa ich finančná situácia výrazne
za posledný rok zhoršila. Minulý rok si mohli dlžníci požiadať o odklad splátok úverov,
to už však bez negatívneho zápisu v registri úverov od 1. januára nie je možné. Maximálna doba odkladu splátok bola 9 mesiacov, táto lehota väčšine dlžníkov už ubehla a museli znovu začať splácať svoje záväzky. Situácia na pracovnom trhu ani pomoc od štátu sa však za posledné obdobie nezlepšila.

Nezaplatenie za zálohové platby za teplo, upratovanie spoločných priestorov či preddavky do fondu opráv, môže spôsobiť, že vlastník nehnuteľnosti môže prísť o strechu nad hlavou. Riziko sa začína už za hranicou 2 000 eur, výška dlžnej sumy tak nemusí dosiahnuť ani pár percent hodnoty nehnuteľnosti. Keďže dražba štartuje na nižšej sume, ako je trhový priemer, situáciu zvykli využívať aj rôzni špekulanti.

Správcovské spoločnosti pritom upozorňujú, že neplatičov bude pribúdať. Už dnes evidujú mierny nárast. Priemerné platby za mesiac kolíšu na Slovensku okolo stovky, konečná suma závisí od viacerých faktorov vrátane veľkosti bytu či veku nehnuteľnosti.

 Vyúčtovanie za energie za rok 2020 dostanú majitelia bytov najneskôr do konca júla tohto roka. Očakáva sa veľa nedoplatkov. Platby, ktoré ľudia platili v roku 2020, totiž reflektujú rok 2019. Keďže zálohové platby sú povinnosťou, ich neplnenie môže vlastníkov nehnuteľností stáť strechu nad hlavou. Podľa súčasných pravidiel na to stačí sekera prevyšujúca 2 000 eur, a to dokonca len o niekoľko sto eur.

Keď vlastník bytu nevie platiť, správca môže predložiť návrh na exekúciu, resp. dražbu na domovej schôdzi. Aby mohol konať ďalej, súhlasiť musí nadpolovičná väčšina všetkých majiteľov bytov a nebytových priestorov v dome. Viaceré prípady z minulosti ukazujú, že špekulanti využívali cielené machinácie s výškou zálohových platieb, resp. ich skokové zvýšenie, aby sa dostali k bytom ostatných vlastníkov. Potvrdil to aj predseda Združenia pre lepšiu správu bytových domov, podľa ktorého sa vyskytli prípady, keď sa zálohové platby v bytových domoch umelo navyšovali s cieľom dostať sa k nehnuteľnostiam ľudí neschopných platiť privysoké sumy.

 Je preto potrebné vykonať primerané legislatívne úpravy, aby sme ochránili vlastníkov bytov pred stratou ich nehnuteľností, ktorá môže byť spôsobená vzniknutými finančnými problémami ako aj rôznymi špekulantami.

 Predkladatelia tohto návrhu zákona preto navrhujú, aby sa nemohlo dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevýšila 5 000 eur (navrhuje sa zvýšenie z pôvodných 2 000 eur), ak k oznámeniu o začatí záložného práva došlo v čase
od vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo výnimočného stavu v súvislosti s ochorením COVID-19 až do uplynutia šiestich mesiacov od odvolania krízovej situácie.

 Tak isto sa navrhuje, aby ak ide o vykonanie exekúcie na vymoženie peňažnej pohľadávky, ktorá bez príslušenstva ku dňu doručenia návrhu na vykonanie exekúcie neprevyšuje 5 000 eur (navrhuje sa zvýšenie z pôvodných 2 000 eur), nemožno exekúciu vykonať predajom nehnuteľnosti, v ktorej má povinný hlásený trvalý pobyt alebo prechodný pobyt podľa osobitného predpisu, ak k doručeniu návrhu na vykonanie exekúcie došlo
v čase od vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo výnimočného stavu
v súvislosti s ochorením COVID-19 až do uplynutia šiestich mesiacov od odvolania krízovej situácie.

Predložený materiál nemá žiadny dopad na štátny rozpočet, je v súlade so zákonmi, ústavnými zákonmi, Ústavou ako aj medzinárodnými zmluvami a dohodami.

1. ***Osobitná časť***

**Čl. I**

K bodu 1

 Navrhuje sa, aby sa nemohlo dražiť nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevýšila 5 000 eur (navrhuje sa zvýšenie z pôvodných 2 000 eur), ak k oznámeniu
o začatí záložného práva došlo v čase od vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo výnimočného stavu v súvislosti s ochorením COVID-19 až do uplynutia šiestich mesiacov od odvolania krízovej situácie.

**Čl. II**

K bodu 1

 Navrhuje sa, aby ak ide o vykonanie exekúcie na vymoženie peňažnej pohľadávky, ktorá bez príslušenstva ku dňu doručenia návrhu na vykonanie exekúcie neprevyšuje 5 000 eur (navrhuje sa zvýšenie z pôvodných 2 000 eur), nemožno exekúciu vykonať predajom nehnuteľnosti, v ktorej má povinný hlásený trvalý pobyt alebo prechodný pobyt podľa osobitného predpisu, ak k doručeniu návrhu na vykonanie exekúcie došlo
v čase od vyhlásenia mimoriadnej situácie, núdzového stavu alebo výnimočného stavu
v súvislosti s ochorením COVID-19 až do uplynutia šiestich mesiacov od odvolania krízovej situácie.

**Čl. III**

Navrhuje sa účinnosť zákona od 1. júla 2022.