**Dôvodová správa**

1. **Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „návrh zákona“) sa predkladá na základe úlohy B.2. vyplývajúcej z uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 447 z 13. septembra 2023.

Cieľom návrhu zákona je zakotviť právnu úpravu elektronického hlasovania do zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 115/2021 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov, ktorý nadobudol účinnosť 31. marca 2021, zaviedol do správy bytov nový inštitút, podľa ktorého mohli vlastníci bytov a nebytových priestorov svoje hlasovacie právo na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní uplatniť aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (elektronické hlasovanie). Vzhľadom na to, že v praxi tento model uľahčoval rozhodovanie vlastníkov pri správe domov a sú naň pozitívne ohlasy, navrhuje sa zavedenie elektronického hlasovania aj pre mimopandemické obdobie.

Cieľom navrhovanej právnej úpravy je zároveň osobitným spôsobom upraviť možnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome inštalovať nabíjací bod. Súčasťou návrhu zákona je tiež spresnenie právnej úpravy súvisiacej so stavebnými zásahmi do spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva, prípadne priľahlého pozemku v snahe umožniť vlastníkom v dome rozhodovať o plánovaných zásahoch do spoločného majetku.

Prijatie navrhovaného zákona nebude mať vplyv na rozpočet verejnej správy, ani na podnikateľské prostredie. Návrh zákona nemá sociálne vplyvy, vplyvy na životné prostredie, na služby verejnej správy pre občana, na informatizáciu a nemá vplyvy ani na manželstvo, rodičovstvo a rodinu.

Predložený návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, s ústavnými zákonmi, nálezmi ústavného súdu, inými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, s právom Európskej únie a s medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná.

**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 v znení neskorších predpisov | | | | | | | | | | |
| **Predkladateľ (a spolupredkladateľ)** | | | | | | | | | | |
| Ministerstvo financií Slovenskej republiky | | | | | | | | | | |
| **Charakter predkladaného materiálu** | |  | | Materiál nelegislatívnej povahy | | | | | | |
|  | | Materiál legislatívnej povahy | | | | | | |
|  | | Transpozícia/ implementácia práva EÚ | | | | | | |
| *V prípade transpozície/implementácie uveďte zoznam transponovaných/implementovaných predpisov:* | | | | | | | | | | |
| **Termín začiatku a ukončenia PPK** | | | | | |  | | | | |
| **Predpokladaný termín predloženia na pripomienkové konanie** | | | | | | *apríl 2024* | | | | |
| **Predpokladaný termín začiatku a ukončenia ZP\*\*** | | | | | |  | | | | |
| **Predpokladaný termín predloženia na rokovanie vlády SR\*** | | | | | | *august 2024* | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| 1. **Definovanie problému** | | | | | | | | | | |
| *Uveďte základné problémy, ktoré sú dôvodom vypracovania predkladaného materiálu (dôvody majú presne poukázať na problém, ktorý existuje a je nutné ho predloženým materiálom riešiť).*  Aktuálna právna úprava umožňuje hlasovanie prostredníctvom elektronických prostriedkov na základe § 36f zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 v znení neskorších predpisov. Tento právny predpis umožňuje uplatňovať elektronické hlasovanie najneskôr do 31. decembra 2024.  Úlohou B.2., vyplývajúcej z uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 447 z 13. septembra 2023, sa ministrovi financií Slovenskej republiky ukladá predložiť na rokovanie vlády návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov upravujúci elektronické hlasovanie v termíne do 31. augusta 2024. | | | | | | | | | | |
| 1. **Ciele a výsledný stav** | | | | | | | | | | |
| *Uveďte hlavné ciele predkladaného materiálu (aký výsledný stav má byť prijatím materiálu dosiahnutý, pričom dosiahnutý stav musí byť odlišný od stavu popísaného v bode 2. Definovanie problému).*  Navrhuje sa legislatívne upraviť elektronické hlasovanie do osobitného právneho predpisu, ktorým je zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v dome v znení neskorších predpisov. | | | | | | | | | | |
| 1. **Dotknuté subjekty** | | | | | | | | | | |
| *Uveďte subjekty, ktorých sa zmeny predkladaného materiálu dotknú priamo aj nepriamo:*   * vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových a nebytových domoch, ktorí hlasovaním rozhodujú o správe spoločného majetku, * správcovia a spoločenstvá, ktorí organizujú a zastrešujú hlasovanie vlastníkov v dome. | | | | | | | | | | |
| 1. **Alternatívne riešenia** | | | | | | | | | | |
| *Aké alternatívne riešenia vedúce k stanovenému cieľu boli identifikované a posudzované pre riešenie definovaného problému?*  Alternatívne riešenia neboli zvažované.  *Nulový variant - uveďte dôsledky, ku ktorým by došlo v prípade nevykonania úprav v predkladanom materiáli a alternatívne riešenia/spôsoby dosiahnutia cieľov uvedených v bode 3.*  Po odvolaní mimoriadnej situácie vyhlásenej v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, počas ktorej bolo vlastníkom bytov a nebytových priestorov umožnené hlasovať aj prostredníctvom elektronických prostriedkov, sa uvedené opatrenie uplatňuje najdlhšie do 31. decembra 2024 v súlade s nariadením vlády Slovenskej republiky č. 366/2023 Z. z., ktorým sa predlžuje uplatňovanie niektorých opatrení po odvolaní mimoriadnej situácie vyhlásenej v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19. Bez prijatia novej právnej úpravy elektronického hlasovania táto možnosť pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zanikne. | | | | | | | | | | |
| 1. **Vykonávacie predpisy** | | | | | | | | | | |
| *Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?* | | | | | | | **Áno** | | **Nie** | |
| *Ak áno, uveďte ktoré oblasti budú nimi upravené, resp. ktorých vykonávacích predpisov sa zmena dotkne:* | | | | | | | | | | |
| 1. **Transpozícia/implementácia práva EÚ** | | | | | | | | | | |
| |  | | --- | | *Uveďte, či v predkladanom návrhu právneho predpisu dochádza ku goldplatingu podľa tabuľky zhody, resp. či ku goldplatingu dochádza pri implementácii práva EÚ.* | | **Áno  Nie**  *Ak áno, uveďte, ktorých vplyvov podľa bodu 9 sa goldplating týka:* | |  | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| 1. **Preskúmanie účelnosti** | | | | | | | | | | |
| *Uveďte termín, kedy by malo dôjsť k preskúmaniu účinnosti a účelnosti predkladaného materiálu.*  *Uveďte kritériá, na základe ktorých bude preskúmanie vykonané.*  Vzhľadom na to, že identická právna úprava elektronického hlasovania je účinná už tri roky a v praxi sa osvedčila, preskúmavanie účelnosti navrhovaného právneho predpisu nie je nevyhnutné. | | | | | | | | | | |
| \* vyplniť iba v prípade, ak materiál nie je zahrnutý do Plánu práce vlády Slovenskej republiky alebo Plánu legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky.  \*\* vyplniť iba v prípade, ak sa záverečné posúdenie vybraných vplyvov uskutočnilo v zmysle bodu 9.1. jednotnej metodiky.  \*\*\* posudzovanie sa týka len zmien v I. a II. pilieri univerzálneho systému dôchodkového zabezpečenia s identifikovaným dopadom od 0,1 % HDP (vrátane) na dlhodobom horizonte. | | | | | | | | | | |
| 1. **Vybrané vplyvy materiálu** | | | | | | | | | | |
| **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy,  v prípade identifikovaného negatívneho  vplyvu |  | | Áno | |  | | Nie |  | | Čiastočne |
| **v tom vplyvy na rozpočty obcí a vyšších územných celkov** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy,  v prípade identifikovaného negatívneho vplyvu |  | | Áno | |  | | Nie |  | | Čiastočne |
| Vplyv na dlhodobú udržateľnosť verejných financií v prípade vybraných opatrení \*\*\* |  | | Áno | |  | |  |  | | Nie |
| **Vplyvy na limit verejných výdavkov** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| **Vplyvy na podnikateľské prostredie** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho vplyvy na MSP |  | | Pozitívne | |  | | Žiadne |  | | Negatívne |
| Mechanizmus znižovania byrokracie  a nákladov sa uplatňuje: |  | | Áno | | |  |  |  | | Nie |
| **Sociálne vplyvy** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| **Vplyvy na životné prostredie** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| Materiál je posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov |  | | Áno | |  | |  |  | | Nie |
| **Vplyvy na informatizáciu spoločnosti** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vplyvy na služby verejnej správy pre občana, z toho** |  |  |  | |  |  |  |
| **vplyvy služieb verejnej správy na občana** |  | **Pozitívne** | |  | **Žiadne** |  | **Negatívne** |
| **vplyvy na procesy služieb vo verejnej správe** |  | **Pozitívne** | |  | **Žiadne** |  | **Negatívne** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vplyvy na manželstvo, rodičovstvo a rodinu** |  | **Pozitívne** |  | **Žiadne** |  | **Negatívne** |

|  |
| --- |
| 1. **Poznámky** |
| *V prípade potreby uveďte doplňujúce informácie k identifikovaným vplyvom a ich analýzam.*  *Ak predkladaný materiál má marginálny (zanedbateľný) vplyv na niektorú zo sledovaných oblastí v bode 9 a z tohto dôvodu je tento vplyv označený ako žiadny vplyv, uveďte skutočnosti vysvetľujúce, prečo je tento vplyv marginálny (zanedbateľný).*  *Informácie v tejto časti slúžia na zhrnutie vplyvov alebo aj na vyjadrenie sa k marginálnym vplyvom a nie ako náhrada za vypracovanie príslušných analýz vybraných vplyvov.*  *V prípade, že je materiál posudzovaný podľa zákona č.* *24/2006 Z.* *z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších prepisov, uveďte internetový odkaz na tento proces.* |
| 1. **Kontakt na spracovateľa** |
| *Uveďte údaje na kontaktnú osobu, ktorú je možné kontaktovať v súvislosti s posúdením vybraných vplyvov.*  Mgr. Monika Štepanovská, [monika.stepanovska@mfsr.sk](mailto:monika.stepanovska@mfsr.sk), 02/59583436  Ing. Zuzana Mikulíková, [zuzana.mikulikova@mfsr.sk](mailto:zuzana.mikulikova@mfsr.sk), 02/59583436 |
| 1. **Zdroje** |
| *Uveďte zdroje (štatistiky, prieskumy, spoluprácu s odborníkmi a iné), z ktorých ste pri príprave materiálu a vypracovávaní doložky, analýz vplyvov vychádzali. V prípade nedostupnosti potrebných dát pre spracovanie relevantných analýz vybraných vplyvov, uveďte danú skutočnosť.* |
| 1. **Stanovisko Komisie na posudzovanie vybraných vplyvov z PPK č. ..........**   (v prípade, ak sa uskutočnilo v zmysle bodu 8.1 Jednotnej metodiky) |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Súhlasné** | **Súhlasné s návrhom na dopracovanie** | **Nesúhlasné** |   **Uveďte pripomienky zo stanoviska Komisie z časti II. spolu s Vaším vyhodnotením:** |
| 1. **Stanovisko Komisie na posudzovanie vybraných vplyvov zo záverečného posúdenia č. ..........** (v prípade, ak sa uskutočnilo v zmysle bodu 9.1. Jednotnej metodiky) |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Súhlasné** | **Súhlasné s  návrhom na dopracovanie** | **Nesúhlasné** |   **Uveďte pripomienky zo stanoviska Komisie z časti II. spolu s Vaším vyhodnotením:** |

**Doložka zlučiteľnosti**

**návrhu právneho predpisu s právom Európskej únie**

**1. Navrhovateľ právneho predpisu:** Vláda Slovenskej republiky.

**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 v znení neskorších predpisov.

**3. Predmet návrhu právneho predpisu nie je upravený v práve Európskej únie.**

**Vzhľadom na vnútroštátny charakter navrhovaného právneho predpisu je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4. a 5. doložky zlučiteľnosti.**

**Dôvodová správa**

**B. Osobitná časť**

**K čl. I**

**K bodu 1**

Navrhuje sa umožniť vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome pri písomnom hlasovaní hlasovať nielen na hlasovacej listine, ale aj prostredníctvom elektronických prostriedkov. Použitie elektronických prostriedkov nepredstavuje nový osobitný typ hlasovania. Hlasovanie elektronickými prostriedkami môže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome použiť len pri písomnom hlasovaní. Ide o možnosť uľahčiť vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome výkon ich vlastníckych práv aj iným spôsobom, než osobnou účasťou.

Za elektronické prostriedky možno považovať prostriedky informačnej a komunikačnej technológie, umožňujúce individualizovaný prejav vôle, napríklad elektronická pošta alebo iný komunikačný prostriedok, ktorý identifikuje vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nezameniteľným spôsobom, napríklad pridelením identifikátora správcom alebo spoločenstvom.

Zároveň sa ustanovuje výnimka z práva na elektronické hlasovanie, ak písomné hlasovanie nevyhlasuje spoločenstvo alebo správca, ale štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Povinnosť zabezpečiť elektronické hlasovanie sa vzťahuje len na spoločenstvo alebo správcu, pretože zákon ukladá túto povinnosť len týmto subjektom. Samotní vlastníci nemusia mať dostatočné prostriedky na zabezpečenie elektronického hlasovania.

**K bodu 2**

Vzhľadom na viaceré podnety z aplikačnej praxe sa vypúšťa ustanovenie týkajúce sa rozsahu plnomocenstva. V praxi dochádza k situáciám, kedy plnomocenstvá s rovnakým obsahom posudzujú osoby, ktorým sa tieto plnomocenstvá predkladajú (rada, overovatelia, zástupca vlastníkov), odlišným spôsobom. Dôsledkom tejto skutočnosti bol nejednotný postup pri akceptovaní, resp. neakceptovaní hlasovania splnomocnenej osoby. Rozsah plnomocenstva, jeho účinnosť, príkaz na hlasovanie, časové ohraničenie, prípadne iné otázky spojené so zastupovaním sú predmetom samotného plnomocenstva, o ktorom rozhoduje splnomocniteľ v súlade so zákonom podľa svojho uváženia. Vypustenie ustanovenia o povinnej náležitosti plnej moci, ktorou je príkaz na hlasovanie, nemá za následok, že splnomocniteľ nie je oprávnený takýto príkaz splnomocnencovi udeliť. Samotný spôsob zastúpenia a rozsah oprávnenia upravuje všeobecný právny predpis, ktorým je Občiansky zákonník, a podľa ktorého možno splnomocniť inú osobu, aby vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zastupovala pri hlasovaní, tak na schôdzi vlastníkov, pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine a nie je vylúčené ani pri elektronickom hlasovaní. Splnomocnená osoba sa aj v prípade elektronického hlasovania preukazuje originálom plnomocenstva správcovi alebo rade.

**K bodu 3**

Navrhovanou právnou úpravou sa, z dôvodu prispenia k rozvoju elektromobility na území Slovenskej republiky, priznáva vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má záujem inštalovať v dome nabíjací bod právo prerokovania inštalácie nabíjacieho bodu na najbližšej schôdzi vlastníkov. Osobitným spôsobom sa umožní vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru iniciovať proces predloženia svojho zámeru ostatným vlastníkom v dome. Správca alebo rada budú povinní zaradiť do programu najbližšej schôdze vlastníkov rokovanie s otázkou vo veci inštalácie nabíjacieho bodu. Ak po prerokovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na predmetnej schôdzi vlastníkov neprijmú rozhodnutie (pozitívne alebo negatívne), zákon ukladá správcovi alebo rade povinne vyhlásiť o tejto veci ešte písomné hlasovanie. Písomné hlasovanie, ktoré sa môže uskutočniť aj prostredníctvom elektronického hlasovania predpokladá väčšiu účasť vlastníkov na rozhodovaní a tým aj väčšiu šancu rozhodnúť v danej veci.

**K bodu 4**

Precizuje sa doterajšie ustanovenie zákona, aby bolo možné voliť overovateľov písomného hlasovania aj inak, než výlučne na schôdzi vlastníkov.

**K bodu 5**

Elektronické hlasovanie je možné uskutočniť len ako súčasť písomného hlasovania. Zákon kogentne ustanovuje, že elektronické hlasovanie môže vykonať len spoločenstvo alebo správca. Dôvodom sú administratívne a bezpečnostné nároky, ktoré musia byť splnené pri realizácii elektronického hlasovania. Spoločenstvo alebo správca musí umožniť elektronické hlasovanie, keď o to vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prejavia záujem.

Za riadny a nerušený priebeh elektronického hlasovania zodpovedá spoločenstvo alebo správca. Spoločenstvo a správca majú povinnosť vykonať všetky opatrenia, ktoré prispejú k tomu, aby elektronické hlasovanie prebehlo nespochybniteľným spôsobom.

Vzhľadom na to, že hlasovanie prostredníctvom elektronických prostriedkov sa umožňuje len pri písomnom hlasovaní, zákon ustanovuje, že elektronické hlasy sa prijímajú odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania až do posledného dňa určeného na písomné hlasovanie.

Elektronické hlasovanie znamená nahradenie fyzickej prítomnosti vlastníka na písomnom hlasovaní elektronickým prejavom jeho vôle. Z dôvodu zachovania právnej istoty je potrebné určiť podmienky, ktoré musí spoločenstvo alebo správca zabezpečiť pri elektronickom hlasovaní najmä overiť účasť vlastníka, prejav jeho vôle, chrániť hlasovanie a jeho výsledky.

Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý má záujem hlasovať elektronicky, oznámi spoločenstvu alebo správcovi elektronickú adresu, ktorú bude na tento účel používať. Bez toho nemôže spoločenstvo alebo správca zabezpečiť elektronické hlasovanie ani inak elektronicky komunikovať s vlastníkmi.

Pri elektronickom hlasovaní s cieľom zabrániť zneužitiu a manipulácii s hlasovaním možno využiť viaceré možnosti, napríklad dvojstupňové overenie vlastníka, nezameniteľný identifikátor, identifikačný kód a iné mechanizmy.

Zároveň sa ustanovuje postup, ak vlastník zmení alebo odvolá svoje rozhodnutie počas prebiehajúceho písomného, ako aj elektronického hlasovania. Rozhodovanie vlastníka môžu ovplyvniť nové informácie, rozhovor s ostatnými vlastníkmi, prípadne vlastník mohol zahlasovať chybne. Navrhuje sa ustanoviť, že pri elektronickom hlasovaní je relevantný posledný prejav vôle vlastníka vyjadrený elektronickým hlasom. Ak pri písomnom hlasovaní vlastník súbežne hlasuje na hlasovacej listine a zároveň aj elektronicky, navrhuje sa ustanoviť ktoré hlasovanie je relevantné.

**K bodu 6**

Zákon upresňuje, čo tvorí prílohu zápisnice zo schôdze vlastníkov, ako aj zápisnice z písomného hlasovania. Z uskutočnenej schôdze vlastníkov tvorí prílohu zápisnice originál prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov. Pri písomnom hlasovaní je prílohou zápisnice hlasovacia listina a v prípade, že súčasťou písomného hlasovania bolo aj elektronické hlasovanie, prílohou zápisnice je tiež menovitý zoznam vlastníkov, ktorí hlasovali elektronicky. Osobitné uvádzanie vlastníkov, ktorí hlasovali elektronicky má význam z hľadiska overenia a kontroly priebehu hlasovania zo strany ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome, ale aj z dôvodu prípadného uplatnenia práva prehlasovaného vlastníka na súde.

Prílohu zápisnice tak zo schôdze vlastníkov, ako aj z písomného hlasovania tvoria tiež plnomocenstvá, ak za vlastníka konal splnomocnenec, prípadne meno, priezvisko a odôvodnené vyjadrenie overovateľa, ktorý odmietol podpísať zápisnicu. Výsledok hlasovania a zápisnica je zverejňovaná spôsobom v dome obvyklým, pričom prílohy zápisnice sú vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome prístupné k nahliadnutiu.

**K bodom 7 a 8**

Navrhovanou právnou úpravou sa precizujú taxatívne vymedzené prípady, pri ktorých sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Stavebná úprava predstavuje významný zásah do domu, preto je potrebné ustanoviť povinnosť rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak stavebné práce budú zasahovať do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo priľahlého pozemku.

Podľa § 139b ods. 5 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov stavebná úprava predstavuje takú zmenu existujúcej (dokončenej) stavby, pri ktorej sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby. Takouto stavebnou úpravou môže byť stavebná úprava bytu alebo nebytového priestoru (rekonštrukcia), resp. inštalácia technického zariadenia, ktorá vyžaduje zásah do akýchkoľvek spoločných častí alebo zariadení domu, napríklad do vodorovnej alebo zvislej nosnej konštrukcie, spoločných rozvodov a prípojok.

Ak pri realizácii stavebných prác dochádza k zásahu do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva alebo priľahlého pozemku, mali by byť o tom informovaní všetci spoluvlastníci. Všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ako podieloví spoluvlastníci, majú mať možnosť vyjadriť sa v danej veci a tým ovplyvniť konečné rozhodnutie.

Pojem stavebná úprava vychádza zo stavebnej legislatívy, preto je zároveň použitý odkaz na poznámku pod čiarou, ktorý odkazuje na konkrétne ustanovenie stavebného zákona (zákon č. 50/1976 Zb.).

**K bodom 9 a 11**

Vznik nových spoločných častí domu, nových spoločných zariadení domu alebo nového príslušenstva v súčasnosti upravuje § 19 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov.

Navrhuje sa precizovať súčasnú právnu úpravu tak, aby sa pre vznik nových spoločných častí domu, nových spoločných zariadení domu alebo nového príslušenstva vyžadoval súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pôjde napríklad o takú stavebnú úpravu, ktorou vznikne nová spoločná časť domu (balkón, lodžia). Musí ísť pritom o splnenie požiadavky, že ide o stavebnú úpravu v súlade s § 139b ods. 5 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. Stavebná úprava predstavuje takú zmenu existujúcej (dokončenej) stavby, ktorou sa stavba pôdorysne nerozširuje.

**K bodu 10**

Navrhovanou právnou úpravou sa odstraňuje nepresnosť v pojmovom označení (pôvodne „výstavba“), ktorým môže v dome vzniknúť výlučne nová spoločná časť domu, výlučne nové zariadenie domu alebo výlučne nové príslušenstvo, pričom dochádza k pôdorysnému rozšíreniu. V tomto prípade ide o prístavbu, preto je potrebné uviesť správny pojem, na ktorý odkazuje aj poznámka pod čiarou.

**K čl. II**

Navrhuje sa účinnosť zákona na 1. januára 2025, pretože pandemické predpisy, ktoré upravovali elektronické hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome definitívne stratia účinnosť 31. decembra 2024.

V Bratislave dňa 21. augusta 2024

**Robert F i c o v. r.**

predseda vlády Slovenskej republiky

**Ladislav K a m e n i c k ý v. r.**

minister financií Slovenskej republiky