

# DÔVODOVÁ SPRÁVA

## A. Všeobecná časť

Ministerstvo financií Slovenskej republiky predkladá na rokovanie vlády Slovenskej republiky 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.

Návrh zákona bol vypracovaný 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.

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.

## 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 správcovi 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**

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

## **K bodu 4**

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 posleného 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 znežitiu 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 chybné. 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 5**

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 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.