

VYHODNOTENIE MEDZIREZORTNÉHO PRIPOMIENKOVÉHO KONANIA

Zákon, 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

Spôsob pripomienkového konania
Počet vznesených pripomienok, z toho zásadných 32 /10
Počet vyhodnotených pripomienok 32

Počet akceptovaných pripomienok, z toho zásadných 14 /4
Počet čiastočne akceptovaných pripomienok, z toho zásadných 2 /1
Počet neakceptovaných pripomienok, z toho zásadných 16 /5

Rozporové konanie (s kým, kedy, s akým výsledkom)
Počet odstránených pripomienok
Počet neodstránených pripomienok

Sumarizácia vznesených pripomienok podľa subjektov

Č.	Subjekt	Pripomienky do termínu	Pripomienky po termíne	Nemali pripomienky	Vôbec nezaslali
1.	Asociácia zamestnávateľských zväzov a združení Slovenskej republiky	9 (0o,9z)	0 (0o,0z)		
2.	Generálna prokuratúra Slovenskej republiky	1 (1o,0z)	0 (0o,0z)		
3.	Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky	2 (2o,0z)	0 (0o,0z)		

4.	Mesto Košice	2 (2o,0z)	0 (0o,0z)		
5.	Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky	1 (0o,1z)	0 (0o,0z)		
6.	Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky	1 (1o,0z)	0 (0o,0z)		
7.	Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky	1 (1o,0z)	0 (0o,0z)		
8.	Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky	1 (1o,0z)	0 (0o,0z)		
9.	Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	3 (3o,0z)	0 (0o,0z)		
10.	Ministerstvo zdravotníctva Slovenskej republiky	1 (1o,0z)	0 (0o,0z)		
11.	Slovenská obchodná inšpekcia	1 (1o,0z)	0 (0o,0z)		
12.	Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	1 (1o,0z)	0 (0o,0z)		
13.	Úrad vlády Slovenskej republiky - podpredseda vlády Slovenskej republiky	1 (1o,0z)	0 (0o,0z)		
14.	Verejnosc	5 (5o,0z)	0 (0o,0z)		
15.	Združenie bytového hospodárstva na Slovensku	2 (2o,0z)	0 (0o,0z)		
16.	Úrad jadrového dozoru Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
17.	Štatistický úrad Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
18.	Úrad priemyselného vlastníctva Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
19.	Úrad pre verejné obstarávanie	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
20.	Národná banka Slovenska	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	

21.	Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
22.	Ministerstvo životného prostredia Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
23.	Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
24.	Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
25.	Ministerstvo cestovného ruchu a športu Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
26.	Úrad pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
27.	Protimonopolný úrad Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
28.	Ministerstvo zahraničných vecí a európskych záležitostí Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
29.	Ministerstvo obrany Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
30.	Odbor aproximácie práva sekcie vládnej legislatívy Úradu vlády SR	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
31.	Národný bezpečnostný úrad	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)	x	
32.	Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
33.	Najvyšší správny súd Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
34.	Ministerstvo financií Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
35.	Úrad vlády Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
36.	Správa štátnych hmotných rezerv Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x

37.	Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
38.	Najvyšší súd Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
39.	Kancelária Ústavného súdu Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
40.	Slovenská poľnohospodárska a potravinárska komora	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
41.	Združenie miest a obcí Slovenska	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
42.	Splnomocnenec vlády Slovenskej republiky pre rómske komunity	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
43.	Konfederácia odborových zväzov Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
44.	Republiková únia zamestnávateľov	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
45.	Úrad pre dohľad nad zdravotnou starostlivosťou	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
46.	Konferencia biskupov Slovenska	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
47.	Asociácia priemyselných zväzov a dopravy	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
48.	Klub 500	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
49.	Žilinský samosprávny kraj	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
50.	Košický samosprávny kraj	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
51.	Banskobystrický samosprávny kraj	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
52.	BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
53.	Trnavský samosprávny kraj	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x

54.	Prešovský samosprávny kraj	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
55.	Nitriansky samosprávny kraj	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
56.	Trenčiansky samosprávny kraj	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
57.	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
58.	Únia miest Slovenska	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
59.	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
60.	Úrad pre reguláciu sieťových odvetví	0 (0o,0z)	0 (0o,0z)		x
	Spolu	32 (22o,10z)	0 (0o,0z)		

Vyhodnotenie vecných pripomienok je uvedené v tabuľkovej časti.

Vysvetlivky k použitým skratkám v tabuľke:

O – obyčajná

A – akceptovaná

Z – zásadná

N – neakceptovaná

ČA – čiastočne akceptovaná

Subjekt	Pripomienka	Typ	Vyh.	Spôsob vyhodnotenia
AZZZ SR	<p>Čl. NB 1 § § 14 ods. ods. 4</p> <p>1 § 14 ods. 4 Navrhujeme v prvej vete vypustiť text v znení: „na schôdzi vlastníkov alebo“ Doteraz sa používalo elektronické hlasovanie len k písomnému hlasovaniu, kde boli známe otázky písomného hlasovania bez možnosti pripomienkovania, o ktorých sa rozhodovalo spôsobom „áno - nie“. Umožniť elektronické hlasovanie na schôdzi vlastníkov, a to od uverejnenia oznámenia o zvolaní schôdze, čiže doručenia pozvánky s programom schôdze až do jej začiatku je nereálne. Na schôdzi vlastníkov v dome sa formulujú znenia predmetu, o ktorých vlastníci v dome hlasujú. Z uvedeného dôvodu preto nedoporučujeme elektronické hlasovanie o predmete otázok na schôdzi vlastníkov elektronickým hlasovaním.</p>	Z	A	
AZZZ SR	<p>Čl. NB 1 § § 14 ods. ods. 5</p> <p>1 § 14 ods. 5 Navrhujeme: vypustiť druhú vetu tohto znenia: „Prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri elektronickom hlasovaní môže byť zmenený na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní, na ktorých sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome zúčastní osobne alebo v zastúpení na základe plnomocenstva; na skôr vykonané hlasovanie sa neprihliada“. odôvodnenie: Zastávame právny názor, že prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri písomnom hlasovaní nemôže byť zmenený vzhľadom na znenie odseku 4 písm. b).</p>	Z	A	

AZZZ SR	<p>Čl. NB1 § § 14 ods. ods.6 1 § 14 ods.6 Navrhujeme pred prvú vetu tohto odseku vložiť novú vetu v znení: „Elektronické hlasovanie pripravuje, vyhlasuje a výsledok hlasovania zisťuje správca alebo spoločenstvo.“ odôvodnenie: Precizuje sa, kto môže vyhlásiť a zisťovať výsledky elektronického hlasovania. Je to len správca alebo spoločenstvo.</p>	Z	A	
AZZZ SR	<p>§ § 14a ods. ods. 1 k § 14a ods. 1 v texte piatej vety namiesto ... do 15 dní ... vložiť ... „do 15 pracovných dní“ ... odôvodnenie: Predkladáme návrhy na zosúladenie parametrov týkajúcich sa počtu dní v ustanovení zákona vzhľadom na zavedenie novej formy hlasovania a s tým súvisiacej administratívnej záťaže správcov a spoločenstva, aby nedochádzalo k tomu, že správca alebo spoločenstvo je často v časovej tiesni.</p>	Z	N	Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.
AZZZ SR	<p>§ § 14a ods. ods. 1 k § 14a ods. 1 Z textu prvej vety vypustiť text : „najmenej raz za kalendárny rok“ odôvodnenie: V prípade prijatia tejto novely zákona sa javí ako prebytočné ustanovenie o prezenčnej účasti na schôdzi vlastníkov minimálne raz za kalendárny rok a to vzhľadom na skutočnosť, že vlastníci v dome nemajú záujem o schôdzovanie, nezúčastňujú sa v počte, ktorý umožňuje kvalifikované rozhodovanie vlastníkov v dome podľa zákona a táto povinnosť vyvoláva pre správcu zbytočnú administratívnu záťaž bez požadovaného výsledku</p>	Z	N	Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.
AZZZ SR	<p>§ § 14a ods. ods. 2 k § 14a ods. 2 v texte prvej vety namiesto ... sedem dní ... vložiť</p>	Z	N	Požiadavka je nad rámec

	<p>...“sedem pracovných dní“ ... odôvodnenie: Predkladáme návrhy na zosúladienie parametrov týkajúcich sa počtu dní v ustanovení zákona vzhľadom na zavedenie novej formy hlasovania a s tým súvisiacej administratívnej záťaže správcov a spoločenstva, aby nedochádzalo k tomu, že správca alebo spoločenstvo je často v časovej tiesni.</p>			predkladaného materiálu.
AZZZ SR	<p>§ § 14a ods. ods. 6 k § 14a ods. 6 v texte prvej vety namiesto ... do siedmich dní ... vložiť ... „do pätnástich pracovných dní“ ... odôvodnenie: Predkladáme návrhy na zosúladienie parametrov týkajúcich sa počtu dní v ustanovení zákona vzhľadom na zavedenie novej formy hlasovania a s tým súvisiacej administratívnej záťaže správcov a spoločenstva, aby nedochádzalo k tomu, že správca alebo spoločenstvo je často v časovej tiesni.</p>	Z	N	Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu
AZZZ SR	<p>Čl. NB1 § § 14 ods. ods. 4 NB 1 § 14 ods. 4 Navrhujeme vložiť za prvú vetu text nasledovného znenia: „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný za účelom elektronického hlasovania a elektronického doručovania písomností oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju elektronickú adresu. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené vlastníkom bytov a nebytových priestorov doručovať písomnosti prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie. Písomnosť sa považuje za doručeníu dňom jej odoslania na elektronickú adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru“. V záujme zabezpečenia doručenia materiálov na elektronické hlasovanie sa ukladá povinnosť vlastníkovi oznámiť elektronickú adresu, na ktorú sa mu majú</p>	Z	ČA	Vo zvyšnej časti je požiadavka nad rámec predkladaného materiálu.

	doručovať dokumenty od správcu alebo spoločenstva. Pozri k tomuto aj: (uznesenie Najvyššieho súdu SR z 25. júna 2019, sp. zn. 5 Cdo 75/2019 Dopĺňa sa novela o oprávnenie správcu alebo spoločenstva zasielať vlastníkom materiály k elektronickému hlasovaniu a iné materiály týkajúce sa správy domu elektronicky, keďže sa jedná o elektronické hlasovanie a zároveň sa určuje čas a miesto doručenia elektronicky zasielaných materiálov správcom alebo spoločenstvom.			
AZZZ SR	Čl. NB 1 § 14 ods. ods.6 NB1 § 14 ods.6 Náš návrh: v pôvodnej prvej vete sa vypúšťa text v znení: „zvolala schôdzu vlastníkov alebo“ odôvodnenie: Špecifikuje sa povinnosť osoby, ktorá vyhlásila písomné hlasovanie. Pozri aj bod 1.	Z	A	
GPSR	K čl. I bodu 1 /§ 14 ods. 4 písm. b)/ – O: V § 14 ods. 4 písm. b) navrhujeme vypustiť na konci slova „vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť“. Uvedené slová sú nadbytočné, keďže navrhovaná právna norma vyžaduje zrejmy a určitý prejav vôle vlastníka pri hlasovaní o každej konkrétnej otázke (legislatívno-technická pripomienka).	O	A	
MDSR	§ 14b ods. 2 Nad rámec návrhu odporúčame v § 14b ods. 2 za písmeno e) vložiť nové písmeno f), ktoré znie: „f) zmluve, ktorej predmetom je vznik novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva,15b)“. Poznámka pod čiarou k odkazu 15b znie: „15b) § 139b ods. 5 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.“. Doterajšie	O	N	Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.

<p>písmeno f) sa označuje ako písmeno g). Odôvodnenie k § 14b ods. 2: Navrhujeme zjednotiť kvórum hlasovania v prípade vzniku novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, keďže z pohľadu spoluvlastníckych podielov nedochádza k zmene podielov ani v jednom z uvedených prípadov. Z pohľadu stavby nie je rozdiel medzi vertikálnym a horizontálnym rozšírením stavby (nadstavba, prístavba) a preto nie je opodstatnené používať rozdielne hlasovacie kvórum. Podľa odborného názoru Ministerstva dopravy Slovenskej republiky by sa malo 100% kvórum požadovať len v situácii, ak by akoukoľvek zmenou budovy došlo aj k zmene podielov vlastníkov v bytovom dome, t. j. k zmene celkovej plochy bytov a nebytových priestorov v dome. Pokiaľ sa týka výstavby výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva nie je vhodné odkazovať na § 139b ods. 5 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, pretože podľa STN 73 4055 je pôdorys vymedzený vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich časti); na 1. podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky nezapočítavajú z tohto dôvodu je potrebné odkazovať na § 139b ods. 5 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Vznik novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva môže nastať aj stavebnými úpravami podľa § 139b ods. 5 písm. c). Zároveň si dovoľíme zdôrazniť, že vláda Slovenskej republiky sa vo svojom</p>			
--	--	--	--

	<p>Programovom vyhlásení vlády Slovenskej republiky 2023 - 2027 zaviazala, že bude sériou konkrétnych opatrení odstraňovať fyzické bariéry pre prístup zdravotne znevýhodnených k pracovným príležitostiam alebo iným formám spoločenskej aktivity. Podľa účinného ustanovenia je pre vybudovanie výlučne nového spoločného zariadenia domu potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, čo je výraznou prekážkou pri snahe zabezpečiť bezbariérový prístup do všetkých bytov v bytovom dome. V snahe odstrániť aj vyššie uvedenú prekážku, je nutné, aby na prijatie rozhodnutia o zmluve o výstavbe nového výťahu, ktorý je spoločným zariadením bytového domu postačovala dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.</p>			
<p>MDSR</p>	<p>§ 14b ods. 3 Nad rámec návrhu odporúčame v § 14b ods. 3 vypustiť písmeno b) a zároveň zrušiť označenie písmena a). Odôvodnenie k § 14b ods. 3: Navrhujeme zjednotiť kvórum hlasovania v prípade vzniku novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, keďže z pohľadu spoluvlastníckych podielov nedochádza k zmene podielov ani v jednom z uvedených prípadov. Z pohľadu stavby nie je rozdiel medzi vertikálnym a horizontálnym rozšírením stavby (nadstavba, prístavba) a preto nie je opodstatnené používať rozdielne hlasovacie kvórum. Podľa odborného názoru Ministerstva dopravy Slovenskej republiky by sa malo 100% kvórum požadovať len v situácii, ak by akoukoľvek zmenou budovy došlo aj k zmene podielov vlastníkov v bytovom dome, t. j. k zmene</p>	<p>O</p>	<p>N</p>	<p>Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.</p>

<p>celkovej plochy bytov a nebytových priestorov v dome. Pokiaľ sa týka výstavby výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva nie je vhodné odkazovať na § 139b ods. 5 písm. b) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, pretože podľa STN 73 4055 je pôdorys vymedzený vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich časti); na 1. podlaží sa meria nad podnožou alebo podmurovkou, pričom sa izolačné primurovky nezapočítavajú z tohto dôvodu je potrebné odkazovať na § 139b ods. 5 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Vznik novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva môže nastať aj stavebnými úpravami podľa § 139b ods. 5 písm. c). Zároveň si dovoľíme zdôrazniť, že vláda Slovenskej republiky sa vo svojom Programovom vyhlásení vlády Slovenskej republiky 2023 - 2027 zaviazala, že bude sériou konkrétnych opatrení odstraňovať fyzické bariéry pre prístup zdravotne znevýhodnených k pracovným príležitostiam alebo iným formám spoločenskej aktivity. Podľa účinného ustanovenia je pre vybudovanie výlučne nového spoločného zariadenia domu potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, čo je výraznou prekážkou pri snahe zabezpečiť bezbariérový prístup do všetkých bytov v bytovom dome. V snahe odstrániť aj vyššie uvedenú prekážku, je nutné, aby na prijatie rozhodnutia o zmluve o výstavbe nového výťahu, ktorý je spoločným zariadením bytového domu postačovala dvojtretinová väčšina hlasov</p>			
--	--	--	--

	všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.			
Mesto Košice	<p>§ 18a nový ods. 4</p> <p>Do § 18a (cena pozemku) navrhujeme doplniť nový odsek 4, ktorý znie: „Obec môže v zásadách hospodárenia s majetkom obce24ab) určiť cenu pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku vo vlastníctve obce aj odlišne od ceny určenej podľa odsekov 1 až 3.“. Alternatívne s uvedeným maximálnym limitom: „Obec môže v zásadách hospodárenia s majetkom obce24ab) určiť cenu pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku vo vlastníctve obce aj odlišne od ceny určenej podľa odsekov 1 až 3, najviac však do výšky šesťnásobku ceny určenej podľa odseku 1.“. Poznámka pod čiarou k odkazu 24ab) znie: „§ 9 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.“. Odôvodnenie: v súčasnosti sa stále vychádza z cien podľa § 15 ods. 1 resp. § 17 ods. 1 vyhlášky Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov (v nadväznosti na ust. § 31a zákona č. 182/1993 Z. z.), teda 4 Sk (0,13 €)/m² pre prvonadobúdateľov alebo 800 Sk (26,56 €)/m² pre ďalších nadobúdateľov (v prípade mesta Košice). Táto úprava bola schválená pred 30 rokmi a v súčasnosti nevidíme dôvod pre zachovanie akejkoľvek cenovej regulácie - uplynula dostatočne dlhá doba, aby si záujemci vysporiadali pozemkové (spolu)vlastníctvo za symbolické ceny, pričom administratívne náklady spojené s prevodom neraz značne presahujú kúpnu cenu</p>	O	N	Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.

<p>pozemku. Navrhovanou zmenou by sa cenotvorba preniesla na obce, pričom horný cenový limit (pri použití alternatívneho návrhu) v prípade nasledovných miest a obcí v členení podľa § 15 ods. 1 spomenutej vyhlášky by bol nasledovný (určené na 1 m²):</p> <p>a) súčasný limit 1500,- Sk (49,79 €) v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave by sa zmenil na necelých 300 €, b) súčasný limit 800,- Sk (26,56 €) v Košiciach, Banskej Bystrici, Piešťanoch, Starom Smokovci, Štrbskom Plese, Tatranskej Lomnici a Trenčianskych Tepliciach by sa zmenil na cca 159 €, c) súčasný limit 500,- Sk (16,60 €) v Trnave, Trenčíne, Nitre, Žiline, Prešove, Poprade, Zvolene, Liptovskom Mikuláši a Martine by sa zmenil na necelých 100 €, d) súčasný limit 150,- Sk (4,98 €) v obciach s počtom obyvateľov nad 15 000 by sa zmenil na cca 30 €, e) súčasný limit 100,- Sk (3,32 €) v obciach s počtom obyvateľov nad 5000 by sa zmenil na cca 20 €, f) súčasný limit 70,- Sk (2,32 €) v obciach s počtom obyvateľov nad 2000 by sa zmenil na 13,94 €, g) súčasný limit 20,- Sk (0,66 €) v ostatných obciach by sa zmenil na cca 4 €, pričom v zásadách hospodárenia by bolo možné diferencovať cenový limit napríklad podľa katastrálnych území a určiť aj nižší cenový limit. Druhou alternatívou k vyššie uvedeným návrhom je zavedenie analogického ustanovenia § 32e ods. 5 aj vo vzťahu k určeniu ceny pozemkov. V takom prípade by sa do nového prechodného ustanovenia vsunula nasledovná textácia: „V prípade žiadosti o prevod vlastníctva pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku po 31. decembri 2024 sa na výpočet ceny pozemku vzťahuje § 17 ods. 1.“.</p>			
---	--	--	--

<p>Mesto Košice</p>	<p>§ 18b ods. 3 Z § 18b navrhujeme vypustiť odsek 3. Ostatné odseky by sa primerane prečíslovali. Podľa § 18b ods. 3 zákona ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva obce do vlastníctva nájomcu, obec ustanoví všeobecne záväzným nariadením spôsob bezúročného splácania ceny bytu, ateliéru a pozemku. Toto ustanovenie bolo do zákona zavedené novelou z roku 1995 a pomáhalo obyvateľom pri splácaní (i tak regulovanej) ceny bytu pri všeobecnom rozpredávaní obecného bytového fondu nájomcom. V súčasnosti - po takmer 30 rokoch - takéto ustanovenie možno považovať za obsolentné. Malo by byť výlučne vecou dohody obce ako predávajúceho, v akej miere sa rozhodne pre splátkový kalendár, a prípadne, či si pravidlá ustanoví vo vlastných zásadách hospodárenia s majetkom obce.</p>	<p>O</p>	<p>N</p>	<p>Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.</p>
<p>MHSR</p>	<p>§ 14b ods. 5 Žiadame predkladateľa o rozšírenie návrhu legislatívnej úpravy o oblasť „práva na nabíjací bod“ pridaním nového odseku za odsek 4 § 14b v nasledovnom znení: „(5) Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje v prípade, ak v lehote 15 kalendárnych dní nepodá námietku aspoň jedna tretina všetkých vlastníkov voči žiadosti o zriadenie verejného nabíjacieho bodu za účelom nabíjania elektrického vozidla v rámci garážového stojiska.“ Odôvodnenie: Uznesením vlády SR č. 306/2023 k návrhu akčného plánu rozvoja elektromobility v Slovenskej republike bola Ministerstvu hospodárstva SR uložená úloha B.7. „v spolupráci s ministrom financií a ministerkou spravodlivosti vypracovať a predložiť návrh, ktorý zahŕňa „právo</p>	<p>Z</p>	<p>N</p>	<p>Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.</p>

	na nabíjací bod“ do legislatívy SR v súlade s opatrením B3: Zavedenie práva na nabíjací bod („right to plug“) z Akčného plánu“ v termíne do 30. júna 2024. Zavedenie práva na nabíjací bod je súčasťou reformnej časti Komponentu 3- Udržateľná doprava, POO SR a jeho neprijatím môže dôjsť k nesplneniu stanoveného míľnika. MH SR je pripravené poskytnúť plnú súčinnosť pri finalizácii znenia textácie legislatívneho návrhu, tak ako to bolo komunikované počas doterajších pracovných rokovaní.			
MKSR	Celému materiálu K bodu 1: V § 14 ods. 4 na konci písm.) odporúčame čiarku nahradiť spojkou „a“. Odôvodnenie: Sme toho názoru, že by podmienky spôsobu výkonu hlasovacieho práva mali byť kumulatívne, teda aby všetky podmienky spôsobu výkonu hlasovacieho práva elektronickým hlasovaním boli splnené spoločne.	O	A	
MPSVRSR	K doložke vybraných vplyvov V predloženej doložke vybraných vplyvov je potrebné uviesť povinné informácie v bode 8. Preskúmanie účelnosti, a to v súlade s ustanovenými minimálnymi obsahovými požiadavkami na vypracovanie doložky vybraných vplyvov upravenými v časti II. Obsahové požiadavky doložky Jednotnej metodiky na posudzovanie vybraných vplyvov. Odôvodnenie: Potreba úpravy vyplýva z Jednotnej metodiky na posudzovanie vybraných vplyvov.	O	N	Obsah doložky vybraných vplyvov bol odsúhlasený oddelením posudzovania vplyvov Ministerstva hospodárstva SR.

<p>MSSR</p>	<p>K vlastnému materiálu</p> <p>Do zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sa navrhuje prebrať právna úprava elektronického hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 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, ktorá platí do 31. 12.2024. Uvedené ustanovenie bolo vložené do zákona č. 67/2020 Z. z. v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19 a aj vzhľadom na jeho dočasnú platnosť ho preto vnímame ako provizórne riešenie, ktoré by však nemalo byť len s malými úpravami prebraté do zákona č. 182/1993 Z. z. Podľa § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. sa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie. Písomné hlasovanie bližšie upravuje § 14a ods. 4 a okrem listinnej podoby hlasovania sa vyžaduje vlastnoručný podpis vlastníka, ktorý overujú minimálne dvaja overovatelia prítomní pri podpise. Zákon zároveň ustanovuje, že zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Navrhované znenie úpravy elektronického hlasovania takéto prvky ochrany proti zneužitiu neobsahuje. V dôvodovej správe sa uvádza, že z dôvodu zachovania právnej istoty je potrebné v zákone aspoň rámcovo ustanoviť podmienky, ktoré musí elektronický prostriedok spĺňať. Podľa nášho názoru len rámcové vymedzenie</p>	<p>O</p>	<p>A</p>	
--------------------	--	----------	----------	--

	<p>nepostačuje. Navyše obrátiť sa na súd podľa § 14a ods. 8 môže len prehlasovaný vlastník, alebo vlastník, ktorý sa o výsledku hlasovania nedozvedel, pričom ak niekto zneužil elektronické hlasovanie a hlas poškodeného vlastníka bude započítaný k väčšine vlastníkov alebo zápisnica o výsledku bude riadne zverejnená, nebude sa môcť domáhať súdnej ochrany. Podľa § 14a ods. 5 prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Nie je jasné, aké podklady bude mať k dispozícii poškodený vlastník, ktorého hlas by bol zneužitý pri elektronickom hlasovaní. Navrhujeme preto predložený návrh dopracovať.</p>			
MVSR	<p>Predkladacej správe Odporúčame, aby súčasťou predkladacej správy návrhu právneho predpisu, ktorá sa predkladá do medzirezortného pripomienkového konania bola aj informácia, či návrh zákona má byť predmetom vnútrokomunitárneho pripomienkového konania alebo či sa vnútrokomunitárne pripomienkové konanie uskutočnilo, tak ako to vyžaduje čl. 18 ods. 1 písm. c) Legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky.</p>	O	N	Uvedená formulácia sa v predkladacej správe nachádza.
MVSR	<p>Predkladacej správe Odporúčame, aby súčasťou predkladacej správy návrhu právneho predpisu, ktorá sa predkladá do medzirezortného pripomienkového konania nebolo uvádzanie súladu návrhu zákona „s ústavou, s ústavnými zákonmi a nálezmi ústavného súdu, súvislosť s inými zákonmi a medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská</p>	O	A	

	<p>republika viazaná“, ktorý sa podľa čl. 19 ods. 2 druhej vety Legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky uvádza vo všeobecnej časti dôvodovej správy, pričom v prípade tohto medzirezortného pripomienkového konania je už súlad návrhu zákona takto konštatovaný duplicitne (aj) vo všeobecnej časti dôvodovej správy.</p>			
MVSR	<p>Čl. I novelizačný bod 2 Odporúčame, aby v Čl. I, v novelizačnom bode 2. druhá veta § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nebola vypustená bez náhrady, prípadne aby bola druhá veta upravená nasledovne : „Ak súčasťou plnomocenstva nie je príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, alebo ak nie je súčasťou plnomocenstva uvedený rozsah splnomocnenecovho oprávnenia, má sa za to, že sa jedná o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.“ Odôvodnenie : Navrhujeme, aby kogentné ustanovenie v platnom zákone bolo nahradené takou právnou úpravou, ktorá jednoznačne stanoví, že v prípade, ak súčasťou plnomocenstva ktoré udeľuje splnomocniteľ (ako vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome) splnomocnenecovi nie je konkrétny príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, alebo nie je uvedený rozsah splnomocnenia, tak takto udelené plnomocenstvo bude z hľadiska rozsahu jednoznačne udelené ako tzv. generálne plnomocenstvo, teda plnomocenstvo na hlasovanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Aj</p>	O	N	<p>Splnomocnenie na hlasovanie môže udeliť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa nemôže osobne zúčastniť schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania. Rozsah oprávnenia pri zastupovaní upravuje všeobecný právny predpis, ktorým je Občiansky zákonník.</p>

	<p>keď je podľa nášho názoru vhodné, aby bolo plnomocenstvo udelené podľa platného zákona konkretizované rozsahom (ako bývajú udelené plnomocenstvá podľa druhej vety § 31 ods. 1 Občianskeho zákonníka, t.j. na konkrétne právne úkony), v prípade akceptovania našej pripomienky bude na splnomocniteľovi, či konkrétny rozsah plnomocenstva určí, a v prípade, že k takémuto určeniu nedôjde, bude si vedomý následkov, že udelil plnomocenstvo v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru v dome.</p>			
MZSR	<p>predkladacej správe Odporúčame zosúladiť s čl. 18 ods. 1 Legislatívnych pravidiel vlády SR. Odôvodnenie: Formálne - technická pripomienka.</p>	O	A	
SOI	<p>Celému materiálu V 14a ods. 2 prvej vete sa za slovo „vlastníkov“ vkladajú slová „vrátane konkrétnych otázok, ktoré budú predmetom hlasovania“. Odôvodnenie: Navrhovaná úprava reflektuje na zakotvenie elektronického hlasovania ako trvalého nástroja na realizáciu oprávnení vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Za účelom efektívneho využitia tohto nástroja je nevyhnutné, aby vlastníci mali adekvátny priestor na jeho realizáciu. Ten nenastane v prípade, ak oznámený program schôdze nebude obsahovať konkrétne body, resp. otázky, ktoré budú predmetom hlasovania na schôdzi a tieto budú známe, resp. sa budú pridávať či modifikovať až priamo na schôdzi a ich konkrétne znenie nebude zrejmé z oznámenia o schôdzi, v nadväznosti na ktoré má byť umožnené elektronické hlasovanie. V záujme zachovania právnej istoty vo vzťahu k výkladu obsahu pojmu „program schôdze“ a</p>	O	N	<p>Pripomienka je vzhľadom na úpravu návrhu zákona, ktorým sa na schôdzi vlastníkov neuplatňuje elektronické hlasovanie bezpredmetná.</p>

	<p>potrebe oboznámiť vopred vlastníkov o otázkach, ktoré budú predmetom hlasovania, ku ktorému aj súdna prax pristupuje rôzne, navrhujeme exaktne zakotviť aj oznamovaciu povinnosť vo vzťahu ku konkrétnym otázkam, o ktorých by sa malo na schôdzi hlasovať.</p>			
<p>ÚGKKS</p>	<p>§ 6 ods. 1 písm. a) Navrhujeme za slová „rodinné domy,“ doplniť odkaz na poznámku pod čiarou 3). Odôvodnenie: Z hľadiska aplikačnej praxe je pri katastrálnom konaní vedenom okresným úradom nevyhnutné vedieť, pri ktorých bytových budovách nie je povinná správa domu. Navrhovaným vložením odkazu sa jednoznačne ustáli, že ide o rodinné domy uvedené v zákone č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, resp. v zákone č. 201/2022 Z. z. o výstavbe v znení neskorších predpisov. Túto pripomienku považujeme za obyčajnú</p>	O	N	<p>Odkaz na poznámku pod čiarou 3) sa nachádza pri v prvom výskyte pojmu „rodinný dom“ v § 1 ods. 2 písm. c) zákona NR SR č. 182/1993 Z.z..</p>
<p>UVSR - PVS</p>	<p>Celému materiálu Navrhujeme rozšírenie návrhu legislatívnej úpravy o oblasť „práva na nabíjací bod“. Vykonaním tohto práva sa rozumie zjednodušenie inštalácie nabíjacieho bodu pre elektrické vozidlá aj v bytových a nebytových domoch. Cieľom právnej úpravy je upraviť právo vlastníka/užívateľa garážového stojiska na vybudovanie nabíjacieho bodu a zjednodušenie schvaľovacieho procesu výstavby nabíjacieho bodu zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odôvodnenie: Pripomienka súvisí s potrebou zabezpečiť plnenie záväzkov vyplývajúcich z Plánu obnovy a odolnosti SR. Zavedenie „práva na nabíjací bod“ je</p>	O	N	<p>Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.</p>

	<p>súčasťou reformnej časti Plánu obnovy a odolnosti SR, Komponentu 3: Udržateľná doprava, Reformy 4: Zavedenie nových politík pre dlhodobú podporu alternatívnych pohonov v sektore dopravy. Uznesením vlády SR č. 306/2023 k návrhu Akčného plánu rozvoja elektromobility v SR bola MH SR uložená úloha B.7. „v spolupráci s ministrom financií a ministerkou spravodlivosti vypracovať a predložiť návrh, ktorý zahŕňa „právo na nabíjací bod“ do legislatívy SR v súlade s opatrením B3: Zavedenie práva na nabíjací bod („right to plug“) z Akčného plánu“, v termíne do 30.6.2024.</p>			
Verejnost'	<p>Celému materiálu Ako prvé je nutné uviesť, že nie je celkom pochopiteľné, ani vhodné, aby predpisy občianskeho práva hmotného vypracovávalo Ministerstvo financií, a aby zodpovedalo ako predkladací subjekt ministerstvo, ktorého primárna úloha je finančné a daňové právo a s tým súvisiace správne právo, návrhy súkromnoprávneho charakteru. Súkromné právo, občianske právo má iné charakteristiky a nuansy, ktoré zamestnancom ministerstva financií nemusia byť známe. Ďalej je potrebné vyjadriť vecný nesúhlas s návrhom zákona v časti, kde sa nemá umožniť vlastníčkovi bytu ex lege udeliť plnomocenstvo na zastupovanie pri elektronickom hlasovaní a tento vecný nesúhlas je dokonca umocnený po pohľade na dôvodovú správu, z ktorej vyplýva celkom zjavné nepochopenie problematiky, ktorá potom viedla k nevhodnému návrhu zákona. V dôvodovej správe sa uvádza k bodu 2, že plnomocenstvo prichádza do úvahy, ak sa vlastník nemôže zúčastniť schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania</p>	O	A	

<p>sám. Z dôvodu, že podľa predkladateľa takáto situácia pri elektronickom hlasovaní možná nie je, predkladateľ považuje za logické takéto zastupovanie nemožniť. Takúto argumentáciu nemožno akceptovať z 3 hľadísk; V prvom rade udelenie plnomocenstva neslúži len na účely, kedy oprávnená osoba nemá možnosť určitý právny úkon vykonať sama, ale slúži aj na situácie, kedy táto oprávnená osoba má záujem na tom, aby určitý právny úkon vykonal jej zástupca možno aj preto, že je tento lepšie kvalifikovaný na faktické úkony (rokovanie, predrokovanie, diskusia na schôdzi), ktoré sú s týmto právnym úkonom spojené. Napr. Môže mať oprávnená osoba záujem, aby elektronicky za ňu hlasoval rodinný príslušník, ktorý má vyššie zručnosti s informačnými technológiami. Taktiež podľa čl. 47 ods. 2 má každý právo na právnu a inú pomoc, a hoci schôdza vlastníkov bytov je súkromný orgán, nie verejnoprávny, nemožno mať pochybnosť o tom, že vlastník má právo sa nechať zastupovať aj v kontexte § 31 a nasl. OZ. Argumentácia v dôvodovej správe predkladateľa je preto vecne neudržateľná. Napokon sa môžu vyskytnúť situácie, kedy vlastník má záujem, na tom, aby ho niekto zastupoval vo všeobecnosti pri správe bytu/nebytového priestoru v dome, napr. lebo dlhodobo žije v zahraničí a vlastník si zvolil z toho dôvodu zástupcu, ktorý je k veci bližšie. Plnomocenstvo teda zjavne neslúži len na situácie, kedy sa oprávnený nedokáže na výkon právneho úkonu sám dostaviť. Po druhé nie je možné ani akceptovať implicitné tvrdenia predkladateľa, že na elektronickom hlasovaní je vlastníkovi vždy možné sa zúčastniť. Elektronické hlasovanie si vyžaduje zjavne príslušné technické zariadenie, ktoré musí byť</p>			
--	--	--	--

<p>funkčné, pripojenie na telekomunikačnú sieť (internet) a následne technicky úspešné odovzdanie hlasu prostredníctvom informačno-technologických procesov. Predkladateľ nemôže spravodlivo tvrdiť, že všetky tieto podmienky sú splnené na celom území SR ale ani vo svete. Sú lokality na území SR ale aj vo svete, kde nie je napojenie na internet, a sú lokality, kde nemusí byť ani elektrina. V takom prípade by taký vlastník, ktorý nemusí mať bydlisko na Slovensku, nemusel za každých okolností mať možnosť sa elektronického hlasovania zúčastniť a argumentácia predkladateľa sa rozpadá. Po tretie Predkladateľ z toho následne usudzuje, že elektronické hlasovanie má byť akási náhrada za účasť na schôdzi a písomnom hlasovaní, ale nesprávne posudzuje to, že to má byť nástroj pre vlastníka. Predkladateľ implicitne nechce umožniť elektronické hlasovanie vo všeobecnosti, ale chce ho obmedziť na situácie, kedy nie je možné využiť iný spôsob účasti na bytovej samospráve. Predkladateľ implicitne chce ustanoviť subsidiaritu, podľa ktorej primárnym spôsobom je účasť na schôdzi, sekundárne písomne a až napokon elektronicky. Z praxe je však evidentné, že často majú najmä väčšie domy problémy dosiahnuť platné výsledky hlasovania pre dlhodobý nezáujem vlastníkov, ktorý nemajú záujem písať listy a/alebo posielat' ich alebo sa dostaviť na schôdzu. Takáto subsidiarita nie je ničím odôvodnená a v sfére súkromnoprávnej ju kogentne ustanovovať je v rozpore s princípom súkromného práva, najmä lebo nie je dôvodná. Predkladateľ neuviedol jediný dôvod, pre ktorý je potrebné obmedziť autonómiu a dispozičné právo vlastníka sa rozhodnúť, ako sa chce na domovej samospráve zúčastňovať, či osobne, alebo prostredníctvom zástupcu. Malo by</p>			
---	--	--	--

<p>byť ponechané na vôli vlastníka, či sa chce schôdzi zúčastniť, či chce hlasovať písomne, alebo elektronicky, a tiež, či si zástupcu zvolí, a či si ho chce zvoliť aj na elektronické hlasovanie. Z dôvodovej správy nevyplýva jediný relevantný a presvedčivý argument predkladateľa, ktorý by odôvodňoval, že na novozavedené elektronické hlasovanie nie je možné splnomocniť zástupcu. Nemá to žiaden racionálny a zmysluplný logický dôvod. Prečo by nemal vlastník mať právo splnomocniť niekoho, ak ho splnomocnil na zastupovanie na schôdzi, na zastupovanie v písomnom hlasovaní, ho splnomocniť per analogiam aj na zastupovanie v elektronickom hlasovaní. Nedáva to žiaden zmysel. Okrem toho právo zúčastniť sa na schôdzi a v mene vlastníka sa zapojiť do debaty k bodom programu je právo, ktoré možno ohodnotiť ako právo odlišnej váhy, ako právo zúčastniť sa hlasovania, preto ani a fortiori nemá logiku, aby na jedno splnomocniť bolo možné a na druhé nie. Preto je tento návrh z pohľadu materiálnych kritérií vnútornej nerozpornosti právneho poriadku SR nevhodný. Z uvedených dôvodov ako občan nesúhlasím so znením dôvodovej správy k bodu 2. Okrem toho poukazujem na to, že predkladateľ v dôvodovej správe odkazuje vo vzťahu k splnomocneniu na bod 2 zákona, hoci v prvých 2 vetách tohto sa vyjadruje k časti bodu 1 zákona, tento nesúlad spôsobuje zmätočnosť a ďalšiu pridanú hodnotu nepresvedčivosti dôvodovej správy. Na podklade toho navrhujem, aby sa z navrhovaného znenia § 14 ods. 4 vypustila druhá veta v znení: "Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť inú osobu, aby ho pri elektronickom hlasovaní zastupovala." alebo aby sa znenie tejto vety zmenilo takto:</p>			
--	--	--	--

	"Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže splnomocniť inú osobu, aby ho pri elektronickom hlasovaní zastupovala." V opačnom prípade navrhujem predkladateľovi dôkladne doplniť dôvodovú správu alebo v inom dokumente dôkladne ozrejniť alebo predložiť presvedčivejšie argumenty, pre ktoré by nemal vlastník mať právo splnomocniť inú osobu na zastupovanie pri elektronickom hlasovaní, ak by takú vôľu mal.			
Verejnosť	<p>§ 14 ods. 5 Asociácia vlastníkov bytov združujúca vlastníkov bytov, zástupcov vlastníkov, predsedov a členov rád spoločenstiev vlastníkov bytov a správcov bytových domov víta zakotvenie elektronickej formy vyjadrenia vôle vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch do zákona č. 182/1993 Z. z. Na základe dlhoročných skúseností z praxe si dovoľujeme navrhnúť nasledujúce zmeny: a) § 14 ods. 5 konsolidovaného znenia v znení: " Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome uplatní hlasovacie právo elektronickým hlasovaním v jednej veci viackrát, za platný prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome sa považuje hlas uplatnený elektronickým hlasovaním ako posledný. Prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri elektronickom hlasovaní môže byť zmenený na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní, na ktorých sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome zúčastní osobne alebo v zastúpení na základe plnomocenstva; na skôr vykonané hlasovanie sa neprihliada" navrhujeme zmeniť na "Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže uplatniť hlasovacie právo</p>	O	A	

<p>elektronickým hlasovaním v jednej veci jedenkrát. Prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri elektronickom hlasovaní nemôže byť zmenený na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní, na ktorých sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome zúčastní osobne alebo v zastúpení na základe plnomocenstva; prihliada sa na skôr vykonané hlasovanie." Odôvodnenie: Ašpiráciu ministerstva zaviesť zmenu uplatneného hlasu, pravdepodobne podľa Obchodného zákonníka (korešpondenčné hlasovanie, napr. § 184a), vyhodnocujeme ako mimoriadne nešťastnú s predpokladaným množstvom problémov v aplikačnej praxi v oblasti správy bytových domov. Neprihliadanie na skôr vykonané korešpondenčné hlasovanie, ak sa akcionár zúčastní valného zhromaždenia osobne alebo v zastúpení, môže mať svoje opodstatnenie v prípade valného zhromaždenia verejnej akciovej spoločnosti (najmä § 190c ods. 2 Obchodného zákonníka), avšak v bytových domoch vysoko pravdepodobne spôsobí neistotu a chaos. Je viac ako žiadúce aby vlastníci v bytových domoch uplatňovali svoje hlasovacie právo spojené s vlastníctvom bytu, nebytového priestoru a domu ako celku maximálne zodpovedne. Dlhoročná prax poukazuje na nepríjemnú skutočnosť nielen nízkeho právneho povedomia samotných vlastníkov, ale najmä na nízku mieru zodpovednosti za majetok v podielovom spoluvlastníctve (spoločné časti, spoločné zariadenia domu a pod.). Vyslovujeme vážnu obavu, že umožnenie zmeny uplatneného hlasu zapríčiní ďalšie zníženie zodpovednosti vlastníka pri hlasovaní. Možnosť zmeny uplatneného hlasu bude neoddiskutovateľne znižovať potrebnú zodpovednosť vlastníka</p>			
---	--	--	--

<p>pri hlasovaní. Vlastník nie je nútení hlasovať elektronickým spôsobom pred konaním schôdze alebo pred začatím písomného hlasovania, má teda čas dostatočne si svoj úkon premyslieť. Možnosť zmeny uplatneného hlasu bude klásť výrazne vyššie nároky na organizátora hlasovania, ktorý môže mať problém z dôvodu neustále sa menených hlasov vyhlásiť výsledky hlasovania priamo na schôdzi (zhromaždení) ako tomu bolo doteraz a na čo sú vlastníci zvyknutí. Navrhujeme jednorázové uplatnenie hlasovacieho práva pričom platí zásada, že neskôr uplatnený hlas je neplatný. Tento spôsob bol doteraz štandardne používaný a nezaznamenali sme jedinú požiadavku na jeho zmenu. Vo všeobecnosti možno uviesť, že úprava uplatňovania hlasovacieho práva vlastníka podľa § 36f zákona č. 67/2020 Z. z. dostatočne rámcovala práva a povinnosti zúčastnených strán a za tri roky trvania (od 31. 3. 2021) dokázala svoju opodstatnenosť a možno konštatovať, že správcovia i spoločenstvá vlastníkov a rovnako tak i samotní vlastníci v bytových domoch si na podmienky elektronického hlasovania zvykli. Nová úprava so sebou prináša nečakané a vážne zmeny, ktorých opodstatnenosť je viac ako otázna. Ak by predsa len zmena uplatneného hlasu mala zostať zachovaná, navrhujeme jedinú prípustnú formu zmeny a to zmenu hlasu uplatneného elektronickým spôsobom neskorším hlasovaním na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní. Z praktických dôvodov nemožno súhlasiť s viacnásobnou zmenou elektronicky uplatňovaného hlasu. Treba totiž brať na zreteľ, že prípustná zmena uplatneného hlasu prinesie do bytových domov zvýšenú mieru manipulácie a ovplyvňovania hlasovania vlastníkov. Už dnes sa významné množstvo vlastníkov práve na</p>			
--	--	--	--

	manipuláciu a ovplyvňovanie hlasovania sťažuje. Miroslav Kantner, predseda Asociácie vlastníkov bytov			
Verejnosť	<p>§ 14b ods. 3 písm. b) Podľa tohto ustanovenia sa : Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene. Toto ustanovenie považujeme za nesystémové a obmedzujúce bez významného vplyvu na ochranu vlastníckych práv. Navrhujeme, aby toto ustanovenie bolo zaradené pod §14b ods. 2 ako nové písm. g), čím by sa odstránilo viacero aplikačných problémov a najmä šikanózný výkon práv jednotlivcov. Odôvodnenie : Podmienku hlasovania 100% hlasov o zmene vlastníckych pomerov vniesol do zákona o bytoch zákon 283/2018 Z.z., pričom jeho dôvodová správa uvedenú novinku odôvodňuje nasledovne : „V súlade s úpravou vlastníctva spoločnej veci podľa Občianskeho zákonníka sa na zmenu vlastníctva spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nebytového priestoru, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, príslušeného pozemku alebo ich častí vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navrhuje sa tiež, aby 100% kvórum bolo potrebné pri výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva podľa navrhovaného § 19 ods. 8.“ Ani v tom danom návrhu však neprišlo k úprave hlasovania o vstavbe</p>	O	N	Požiadavka je nad rámec predkladaného materiálu.

<p>či nadstavbe v tom zmysle, že by s uvedeným musela súhlasiť 100% väčšina všetkých vlastníkov. Posilnenie práv jednotlivca smerom k ochrane jeho záujmov bolo pretransformované k povinnému súhlasu 100 % dotknutých vlastníkov, teda susediacich s predmetnou nadstavbou alebo vstavbou. Dôsledkom budovania a vybudovania nadstavby či vstavby, alebo novej časti ktorá rozširuje pôdorys je : a) zásah do práv jednotlivca, ktorého práva a povinnosti sú nadstavbou dotknuté vo vzťahu k nutnosti sprístupnenia spoločných častí alebo zariadení, ktoré je nutné kvôli nadstavbe alebo vstavbe upraviť, pričom tento zásah je často spojený so zásahom do konštrukcií, stien, obkladov, zriaďovacích predmetov a iného priamo v bytoch, ktoré nutne nemusia absolútne nijako susediť alebo hraničiť s nadstavbou alebo vstavbou, b) zmena celkovej plochy domu, c) zmena celkového množstva spoločných častí a zariadení, domu, ktoré v budúcnosti môžu vyžadovať údržbu a teda každý vlastník je povinný podieľať sa na ich prevádzke, oprave a údržbe vo veľkosti svojho podielu (s možnou, ale nie povinnou úpravou podľa miery užívania) a to aj vlastník, ktorý s nadstavbou alebo vstavbou nesusedí ani nehraničí, Dôsledkom budovania a vybudovania nadstavby či vstavby nie je : a) zmena vlastníckych pomerov podielových spoluvlastníkov b) strata prostriedkov ochrany proti neprimeranému zásahu do vlastníckych práv Už z uvedenej komparácie čo je a čo nie je dôsledkom stavebných zásahov vyplýva, že zvýšená ochrana spočívajúca v 100% súhlase len pri niektorých typoch stavebných zásahov je nezmyselná a nesystémová. Zákon robí rozdiel medzi osadením balkónov, ktoré rozširujú zanedbateľne pôdorysnú plochu a nadstavbou, ktorá</p>			
--	--	--	--

	<p>rozširuje zasa výšku domu. Na balkóny vyžaduje 100-ný súhlas a na nadstavbu len 2/3, pričom nadstavba je oveľa významnejší zásah do stavby a práv vlastníkov. V problematike nadstavby zasa vyžaduje nesystémovo 100-ný súhlas susediacich bytov, pričom dôsledky nadstavby sú rozložené rovnomerne po celom dome a týkajú sa každého spoluvlastníka a tak vysoké kvórum spôsobuje len možnosť obštrukcií a nepružne obmedzuje nadstavby. V drvivej väčšine je nadstavba len a len prínosom pre dom a teda aj samotných vlastníkov. Vlastníci by mali aj pri znížení kvór na 2/3 dostatok možností na ochranu svojich práv a záujmov. Aktuálne možnosti ochrany proti zásahu do práv jednotlivca hlasovaním väčšiny vo vzťahu k vstavbe alebo nadstavbe, alebo vybudovaniu novej spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu. Zákon o vlastníctve bytov priznáva jednotlivcovi právo obrany formou žaloby prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 8, kedy prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd. Týmto ustanovením</p>			
--	--	--	--	--

<p>je v dostatočnej miere zabezpečené ochrana práv jednotlivca proti neprimeranému zásahu, pričom inštitútom neodkladného opatrenia sú dočasne upravené pomery tak, že do rozhodnutia vo veci samej k prípadnému neprimeranému zásahu do jeho práv nepríde. Celý rozsah práv a možností obrany ostane zachovaný aj pri znížení kvóra na 2/3. Prečo je problém so 100%-ným súhlasom Nesúhlas jednotlivca ako podielového spoluvlastníka môže mať viacero dôvodov. Ak si odmyslíme neprimeraný zásah do jeho práv, ktorými by mohol byť nútený k neúmernej platbe za prevádzku, údržbu a opravy (fond opráv) alebo by bol nútený strpieť technické zásahy priamo vo svojom priestore alebo by bol nútený strpieť neprimerané obťažovanie hlukom, prachom a inými z titulu výstavby, nevidíme dôvod na poskytnutie vyššej ochrany jeho práv, nakoľko proti dvom vyššie uvedeným zásahom má veľmi účinný nástroj obrany vo forme žaloby prehlasovaného vlastníka spojenej s neodkladným opatrením. Naopak vlastníci ako celok sa nedokážu účinne brániť voči svojvôli často jediného podielového spoluvlastníka alebo šikanóznemu výkonu jeho práv, ktorým blokuje realizáciu vstavby, nadstavby alebo iného zásahu (napríklad osadeniu nových lodží) bez skutočného dôvodu. V takomto prípade totiž nie je možno neodkladným opatrením domáhať sa vykonania prác a takáto obštrukcia spôsobí ich pozastavenie na tak významný čas, že ich opätovná realizácia pri úspechu spočívajúcom v obhájení a možnosti ich realizácie na základe rozhodnutia súdu, už nie je možná v duchu pôvodného rozhodnutia z dôvodu ceny či dodávateľa a hlasovanie je nutné opakovať. Skrátka než sa domôžu spravodlivosti, neplatia dávno ceny a možno už</p>			
---	--	--	--

<p>neexistujú vysúť ažení dodávateľa. Práve touto situáciou sú práva podielových spoluvlastníkov významne poškodzované a teda právna ochrana jednotlivca voči skupine je značne nevyvážená. Veď pri nutnosti opakovať hlasovanie sú opäť na začiatku celého procesu vrátane zbytočne silnej pozície jediného suseda, s ktorým si nevedia dať rady. Takýto pomer možností ochrany nepredpokladá ani Občiansky zákonník ako lex specialis, ktorý subsidiárne musíme brať v úvahu. S pochopením špecifik a nutnosti citlivého prístupu v problematike bytových domov je z hľadiska celospoločenského názoru dostatočná ochrana navrhovaným dvojtretinovým kvórom, ktoré v značnej miere nebude nahrávať šikanóznemu výkonu práv jednotlivca, ale napriek tomu nijako neznižuje jeho ochranu proti neprimeranému zásahu do jeho práv. Navyše podmienenie súhlasom susediacich alebo hraničiacich vlastníkov presne vymedzí skupinu podielových spoluvlastníkov, ktorí majú oprávnený záujem na ochrane prípadného neprimeraného zásahu do ich práv. Túto skupinu je navyše možné ešte ovplyvniť rozhodovaním o účasti na nákladoch v korelácii s mierou užívania vstavieb (pre nebytové priestory), nadstavieb či iných zásahov (napríklad nové lodžie, ktoré predsa nutne nemusia byť postavené pre každého vlastníka každého priestoru), a to do oboch smerov. Tak ju rozšíriť, ako aj zúžiť a teda zabezpečiť, že vlastníkom nebytového priestoru alebo garáže, ktorý nesúhlasí so vstavbou či nadstavbou alebo zriadením inej spoločnej časti či spoločného zariadenia domu v podstate nebude prispievať na jeho prevádzku, opravy a údržbu, za istých okolností ani na ich zriadenie. Ľudovo povedané, ak nechceš lodžiu, nemusíš ju mať a nemusíš na jej</p>			
---	--	--	--

<p>výstavbu tvoríť zvýšený fond opráv. Alebo naopak, ak súhlasíš s nadstavbou, každému sa zníži tvorba fondu opráv, lebo investor značnú časť domu opraví ako protihodnotu. Nesúladi s obdobnými zásahmi v platnej verzii zákona Aby bolo zrejmé, ako veľmi nesystémové je požadovanie 100-ného súhlasu susediacich bytov pri nadstavbách a 100%-ného súhlasu pri zásahoch rozširujúcich pôdorys domu, ponúkame pár príkladov. 1. Obmedzenie hlasovania o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene je v nepomere o hlasovaní o rovnakej veci, ak dôjde k pôdorysnému zúženiu domu alebo nedôjde k zmene pôdorysu, pričom samotná zmena pôdorysu nemá žiadne významné dôsledky. (maximálne kozmetická zmena poistky domu) 2. Absolútne všetky dôsledky vstavby či nadstavby sú rovnaké s vybudovaním spoločnej časti, nového zariadenia alebo príslušenstva rozširujúceho pôdorys domu až na to, že nerozširujú pôdorys ale navyšujú poschodia a zvyšujú celkovú hmotu. Napriek tomu však dôsledkom je napríklad vyššie poistenie, ktorého zvýšený náklad nekompenzuje v plnom rozsahu vyšší počet podielových spoluvlastníkov, nakoľko obsahuje aj spoločné časti a zariadenia, prípadne príslušenstvo, ktorého sa vlastník nedokáže vzdať ani zbaviť. 3. Úprava bytu alebo nebytového priestoru, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, ktorá je spôsobilá v omnoho vyššej miere ovplyvniť hlavne finančnú stránku prevádzky domu a môže mať za následok významné zvýšenie prevádzkových nákladov jednotlivých podielových spoluvlastníkov, pričom sa odsúhlasuje</p>			
--	--	--	--

<p>len nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Napríklad presun rozvodov vykurovania v súvislosti s prestavbou priestoru a tým zvýšený náklad na straty tepla sálaním, alebo úplné odpojenie od vlastnej domovej kotolne len niektorých priestorov, ktoré tým spôsobia významnú nerentabilitu jej prevádzky. 4. Právo výlučne užívať nové spoločné časti a zariadenia len niektorými vlastníkmi a to bez práva náhrady, pričom bežné v občiansko-právnych vzťahoch je, že za užívanie nad mieru spoluvlastníckeho podielu, ktoré zároveň znemožňuje inému vlastníkovi užívanie, tomuto patrí náhrada. Opätovne takto významný zásah je schvaľovaný len nadpolovičnou väčšinou všetkých. 5. Najsilnejší nepomer však vytvára hlasovanie 2/3 väčšiny o kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene. Voči takémuto vlastníctvu sa totiž jednotlivec nedokáže brániť, keďže podľa §13 zákona o bytoch s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku a spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka. Z uvedeného vyplýva, že hlasovacie kvórum 100 % tak pri dotknutých susediacich a hraničiacich priestoroch vstavieb a nadstavieb, ako aj potreba 100 % súhlasu pri úplne nových častiach, zariadeniach a príslušenstve domu len z dôvodu rozšírenia pôdorysnej plochy domu je absolútne nesystémové, vymykajúce sa zvyklostiam a</p>			
---	--	--	--

	ustálenej praxi pri správe spoločných vecí.			
Verejnost'	<p>Celému materiálu</p> <p>Pripomienku podávame v mene správcov a SVB, združených v O.Z. PODPORA SPRÁVY, ktoré združuje viac ako 150.000 bytov a nebytových priestorov K otázke plnomocenstva V nemožnosti použitia plnomocenstva na elektronické hlasovanie nevidíme žiadny zmysel. Aplikačná prax navyše prináša situácie, kedy možnosť hlasovať elektronickými prostriedkami chce využiť aj vlastník, ktorým je právnická osoba, obec alebo štát. Pod pojmom elektronické prostriedky môžeme rozumieť okrem emailovej komunikácie aj prostriedky, zabezpečujúce prenos videa a zvuku, čo sa spravidla doteraz využívalo najmä na schôdzach. Nemožno však očakávať, že za priestory vo vlastníctve obce alebo štátu zahlasuje starosta priamo alebo hlava rezortu, vo vlastníctve ktorého priestor je. Práve v takýchto prípadoch sa ukazuje možnosť udelenia plnomocenstva ako vítaná a často aj nevyhnutná. Právo zúčastniť sa na schôdzi v mene vlastníka, hlasovať v jeho mene a právo v jeho mene hlasovať elektronicky majú totožnú váhu a nemali by byť vlastníčkovi upierané tým, že zákonodarca nesprávne vyhodnotil dôvody, pre ktoré vlastník chce splnomocniť iného na elektronickú formu hlasovania, a možnosť udelenia plnej moci na tento účel odmieta. Nejde vždy len o praktické dôvody, ale aj o účinný nástroj na výkon vlastníckeho práva pre priestory vo vlastníctve subjektu, od ktorého nemožno spravodlivo požadovať, že niektoré formy elektronického hlasovania bude realizovať priamo štatutárny orgán vlastníka. Nemožno totiž ani jednoznačne</p>	O	ČA	Akceptované v časti týkajúcej sa návrhu zákona. Vo zvyšnej časti je požiadavka nad rámec predkladaného materiálu.

<p>tvrdiť, že právo hlasovať za priestory vo vlastníctve napr. obce, patrí automaticky bytovému oddeleniu a jeho predstaviteľovi ako zamestnancovi vlastníka len z dôvodu, že je jeho riadnou náplňou práce starostlivosť o tieto priestory. Ak zákonodarca a priori odmieta možnosť udelenia plnej moci pre účely elektronického hlasovania, navrhujeme, aby zvažil možnosť jeho použitia aspoň pre výkon práva vlastníka, ktorým je štát, obec, alebo právnická osoba zriadená štátom alebo obcou. V návrhu zákona sa zákonodarca nezaoberal účelom použitia plnomocenstva všeobecne. Podľa platného ustanovenia § 14 ods. 4 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Vlastníci však svoje práva vykonávajú aj inými úkonmi, napríklad žiadosťou štvrtiny vlastníkov, alebo nahliadaním do dokumentácie domu a pod. Obmedzenie plnomocenstva len na výkon hlasovacieho práva postráda zmysel a praktický význam. Zákonodarca v bode 2 dôvodovej správy zdôvodňuje vypustenie kogentného ustanovenia, týkajúceho sa rozsahu plnomocenstva a správe ho odôvodňuje výrokom, že rozsah plnomocenstva, jeho účinnosť, príkaz na hlasovanie, prípadne iné otázky spojené so zastupovaním sú predmetom samotného plnomocenstva, o ktorom rozhoduje splnomocniteľ podľa svojho uváženia. V kontexte tohto zdôvodnenia je na mieste domnievať sa, že voľnosť v rozsahu plnomocenstva nie je potrebné nijako viac obmedzovať a preto jeho použitie len na výkon hlasovacieho práva je nesystémové a zbytočné. Navrhujeme, aby zákonodarca vypustil v súčasnom znení §14 ods. 4 (v novelou navrhovanom ods. 7) v prvej vete</p>			
---	--	--	--

<p>predposledné slovo „hlasovaní“, čím by umožnila splnomocnencovi výkon takých práv, aké mu splnomocniteľ udelí, a teda aj podpisovať žiadosť štvrtiny vlastníkov, nahliadať do dokumentácie domu a pod. V praxi tiež vzniká situácia, kedy splnomocnenec odmieta preukázať sa správcovi alebo predsedovi SVB plnomocenstvom a dokonca odmieta poskytnúť jeho kópiu správcovi alebo predsedovi SVB, ktorí sú zodpovední za spísanie zápisnice. Splnomocnenci taktiež môžu prísť až počas konania schôdze. Preto navrhujeme, aby zákonodarca upravil znenie zákona tak, že v § 14 ods. 7 (predtým ods. 4) vo vete „Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.“ Vypustil slovné spojenie „na začiatku schôdze“ a nahradil ho pri spojením “počas priebehu schôdze“ a doplnil za slovné spojenie „...schôdze vlastníkov“ slová predsedovi, správcovi, „.</p> <p>Zároveň navrhujeme, aby na koniec odseku doplnil vetu : „Splnomocnenec je povinný poskytnúť predsedovi, správcovi, rade, alebo zástupcovi štvrtiny vlastníkov poskytnúť kópiu plnomocenstva pre účely priloženia k zápisnici. Overovanie hlasov v písomnom hlasovaní Tak v doterajšom znení, ako aj v navrhovanom znení vznikali aplikačné problémy pri vyhodnocovaní právnej sily pri overovaní podpisov. Napriek tomu, že zastávame názor, že podpis overený úradnou autoritou má vyššiu právnu silu ako podpis overený overovateľmi, v praxi vznikali rôzne výklady tohto faktu. Ak v bytovom dome neboli zvolení overovatelia hlasovaní pro futuro, alebo im zanikol mandát alebo sa ho vzdali, správca alebo rada museli zvolať</p>			
---	--	--	--

<p>schôdzu (zhromaždenie) na voľbu takýchto overovateľov a to aj napriek tomu, že každý hlas podľa nášho názoru mohol byť overený autoritou (notárom, matrikou, zastupiteľským úradom v zahraničí). Napriek tomu sa vyskytovali aj názory, že by takéto oprávnenie muselo byť uvedené v zmluve o výkone správy a teda vytvárali priestor na zbytočné žaloby. Pri tom by stačilo iba vrátiť znenie zákona v tejto veci, ktoré platilo v minulosti a tým jednoznačne definovať vyššiu právnu silu takéhoto overenia hlasov. Navrhujeme, aby zákonodarca za druhú vetu v § 14a ods. 4 doplnil zákonodarca vetu,, overenie podpisov v písomnom hlasovaní overovateľmi možno vždy nahradiť úradným osvedčením ich pravosti“. Tým by sa okrem iného de lege ferenda vyriešila aj situácia, kedy zákonodarca umožňuje voľbu overovateľov aj v písomnom hlasovaní, ale to bez existujúcich zvolených overovateľov nemožno podľa niektorých názorov realizovať. Ustanovenie o nutnosti úradného osvedčovania pravosti podpisov v zmluvách o výkone správy alebo zmluvách o spoločenstvách pre tieto prípady bude po zmene zákona ešte absentovať a teda ustanovenie nesplní cieľ tejto zmeny, uvedený v dôvodovej správe. Možnosť elektronického hlasovania ku schôdzi Doterajšia úprava neupravovala koniec elektronického hlasovania, konaného popri schôdzi vlastníkov. Navrhovaná úprava v § 14 v novom ods. 6 písm. b) určuje ako koniec možnosti elektronického hlasovania začiatok schôdze. V dôvodovej správe však zákonodarca uvádza čo považuje za prípustné prostriedky elektronickej komunikácie, citujem: „Za elektronické prostriedky možno považovať prostriedky informačnej a komunikačnej technológie, umožňujúce</p>			
---	--	--	--

<p>individualizovaný prejav vôle, napríklad elektronická pošta alebo iný komunikačný program, ktorý identifikuje vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nezameniteľným spôsobom, napríklad pridelením identifikátora správcom alebo spoločenstvom, ako aj iné technické prostriedky na prenos obrazu a zvuku zo schôdze vlastníkov v reálnom čase, ktoré umožňujú obojsmernú komunikáciu.“ Považujeme teda za nesprávne obmedzenie trvania hlasovania elektronickými prostriedkami na začiatok schôdze, nakoľko tým vylučujeme možnosť použitia prostriedkov umožňujúcich prenos obrazu a zvuku obojsmernou komunikáciou. Práve tento nástroj bol na schôdzach používaný a výrazným spôsobom prispieval k vyššej účasti vlastníkov pri výkone hlasovacích práv na schôdzi, čo s ohľadom na predchádzajúce zmeny zákona bol jednoznačný úmysel zákonodarcu. Preto navrhujeme, aby zákonodarca zmenil návrh tak, že v navrhovanom § 14 ods. 6 písm. b) slovné spojenie „najneskôr do začiatku schôdze“ nahradí spojením „najneskôr do skončenia schôdze“. Pri argumentácii sme sa zaoberali aj dôsledkami elektronického hlasovania, ako doplnkovej formy hlasovania ku schôdzi, k plynutiu prekluzívnej lehoty na podanie žaloby prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 8. Prekluzívna lehota začína plynúť vždy od momentu oznámenia výsledkov hlasovania, mení sa však jej dĺžka v závislosti od toho, či sa o výsledku hlasovania vlastník mohol dozvedieť. Ak by neprebiehala paralelne elektronické hlasovanie, vlastník by sa na schôdzi vždy výsledok hlasovania dozvedel. Pri prijímaní elektronických hlasov popri schôdzi je teda prakticky irelevantné, či sa prijímajú do začiatku schôdze, alebo jej skončenia vlastník</p>			
--	--	--	--

<p>sa na schôdzi nebude mať vo väčšine prípadov možnosť dozvedieť výsledky hlasovania priamo na schôdzi. Tým však nepríde k obmedzeniu jeho práv, nakoľko dôjde z titulu uvedeného naopak k praktickému predĺženiu prekluzívnej lehoty z 30 dní na tri mesiace. Ďalším aplikačným problémom je, že niektoré otázky vznikajú priamo na schôdzi a nie je možné ich spoľahlivo formulovať ku dňu oznámenia schôdze. Typické takéto otázky sú napríklad voľba predsedajúceho schôdze, zapisovateľa, overovateľov, zmeny programu na návrh zúčastnených, prípadne účasť a hlasovanie o vlastníckmi navrhovanom dodávateľovi. Preto tak, ako je znenie naformulované, prikazuje umožniť niečo, čo prakticky nie je realizovateľné. Navrhujeme, aby zákonodarca v novom ods. 6 písm. b) za slovné spojenie“... odo dňa oznámenia o konaní schôdze vlastníkov“ slovné spojenie „k otázkam známym pri vyhlásení konania schôdze“. Zmena hlasu Zákonodarca navrhuje, aby sa určili pravidlá pri zmene hlasu počas priebehu elektronického hlasovania. V navrhnutom znení však zabúda na situáciu, kedy hlasujúci dokáže v súlade so zákonom zmeniť hlas elektronickým hlasovaním aj po zahlasovaní v písomnom hlasovaní alebo na schôdzi vlastníkov. Preto navrhujeme, aby zákonodarca tento problém odstránil ustanovením pravidla, podľa ktorého sa nebude prihliadať aj na elektronický hlas uplatnený v písomnom hlasovaní (na hlasovacej listine) alebo na schôdzi vlastníkov tým, že v ustanovení § 14 nového ods. 5 v poslednej vete medzi slová „na skôr vykonané hlasovanie“ doplnil text nasledovne „na skôr, alebo neskôr vykonané elektronické hlasovanie...“ Povinnosť jednej schôdze Vo vzťahu k významným</p>			
--	--	--	--

<p>zmenám a rozšíreniu možností uplatnenia hlasovacích práv stráca v praxi význam povinnosť schôdze. Nie že by sa zmysel schôdzy ako taký stratil alebo strácal, poukazujeme však na rozsiahle možnosti písomného hlasovania, elektronického hlasovania ako doplnkovej formy a realizácie skôr neformálnych stretnutí vlastníkov pri riešení problémov v súvislosti so správou bytových a nebytových domov. S ohľadom na štatistiku účasti vlastníkov na schôdzach a na hlasovaní per rollam bez ohľadu na možnosť elektronickej formy možno konštatovať, že samotná povinnosť zvolať najmenej jednu schôdzu za rok sa stáva nadbytočnou a žiadnym spôsobom nechráni záujmy a práva vlastníkov.</p> <p>Vypustením tejto povinnosti by vlastníkom naďalej ostala možnosť požiadať o jej zvolanie najmenej štvrtinou vlastníkov ako aj slobodná vôľa správcu schôdzu zvolať. Navrhujeme preto, aby zákonodarca v § 14a ods. 1 vypustil v prvej vete „najmenej raz za kalendárny rok,“ Schôdza zvolaná štvrtinou vlastníkov</p> <p>Rozhodovanie o predsedajúcom schôdze prislúcha zúčastneným vlastníkom po jej otvorení. Otvorenie schôdze a voľba zapisovateľa a overovateľov prislúcha podľa doterajšej dikcie zákona len predsedovi alebo správcovi. V prípade, že si schôdzu zvoláva štvrtina vlastníkov, mala by osoba, zástupca tejto štvrtiny, mať právo viesť takto zvolanú schôdzu od počiatku ex lege. Správcovia najmä v situáciách, kedy štvrtina vlastníkov žiada rozhodnúť o výpovedi zmluvy o výkone správy, sa schôdze nezúčastnia. Samozrejme môžeme polemizovať o výklade práva, ale navrhujeme, aby zákonodarca túto polemiku odstránil tak, že v § 14a ods. 3 slovné spojenie „... vedie predseda, alebo správca...“ nahradil spojením „...vedie predseda, správca, alebo</p>			
---	--	--	--

<p>zástupca štvrtiny vlastníkov, uvedený v žiadosti o zvolanie schôdze,...“ Týmto doplnením zákona sa zjednotí postavenie štvrtiny vlastníkov a správcu pri realizácii procesných náležitostí na schôdzi vlastníkov. Spôsob vedenia elektronického hlasovania a jeho náklady, zápisnica Zákon svojou všeobecnou definíciou elektronických prostriedkov pre elektronické hlasovanie umožňuje použitie viacerých prostriedkov. Typickým spôsobom sú samozrejme rôzne aplikácie, slúžiace aj alebo výlučne na hlasovanie, ale aj hlasovanie emailom alebo použitím prenosu obrazu a zvuku. Pre to by bolo vhodné, aby vlastníci boli vopred informovaní o forme, ktorú ten, kto hlasovanie alebo schôdzu vyhlasuje, zvolil. Navrhujeme preto, aby zákonodarca do § 14 nového ods. 6 písm. b) na koniec vety doplnil spojenie „... ,súčasťou oznámenia musí byť aj spôsob, akým bude realizované elektronické hlasovanie,“ Neodmysliteľnou súčasťou elektronického hlasovania môžu byť aj sprievodné náklady, napríklad za zapožičanie technických prostriedkov na jeho realizáciu. Napriek tomu, že zo zákona vyplýva, že správca alebo SVB vykonávajú správu domu v mene a na účet vlastníkov, elektronické hlasovanie je povinná realizovať napríklad aj štvrtina vlastníkov, ktorá si môže technické prostriedky na tento účel zapožičať. Nemožno sa stotožniť s názorom, že ide expressis verbis o prevádzku domu a teda náklad je automaticky nákladom fondu prevádzky, údržby, a opráv. Práve preto by bolo vhodné jednoznačne určiť, že náklady spojené s elektronickým hlasovaním sú na účet vlastníkov. Preto navrhujeme, aby zákonodarca na koniec prvej vety § 14 nového ods. 6 doplnil spojenie ...je povinná „na účet vlastníkov“. Prílohy zápisnice V</p>			
--	--	--	--

<p>praxi sa často polemizuje o tom, či zverejnenie zápisnice sa považuje za splnené len v tom prípade, že obsahuje aj všetky prílohy, akými sú plnomocenstvá a prezenčná listina s podpismi. Správca alebo spoločenstvo sa dostáva do situácie, kedy ak chce dodržať podmienky GDPR, anonymizuje napríklad na prezenčnej listine podpisy, čím obsahovo listinu znehodnotí pre prípad jej kontroly vlastníkami. Preto je na zváženie, či by nebolo vhodné upraviť podmienky zverejnenia zápisníc tak, aby ich jednoznačne bolo možné zverejniť bez príloh s výnimkou vyjadrení overovateľa, ktorý odmietol zápisnicu podpísať. Vlastníkom by ostalo zachované právo nahliadania do dokumentácie domu a teda aj zhotovenia si výpisov a odpisov z príloh zápisnice. Rovnako nie je často technicky možné zverejniť hlasovaciu listinu napríklad z písomného hlasovania s množstvom hlasovacích listín, ktorých je niekedy aj vyše 100 a sú viacstranové. Preto navrhujeme, aby v § 14a ods. 6 bolo uvedené, že zápisnica sa zverejňuje bez príloh s výnimkou vyjadrenia overovateľa, ktorý zápisnicu odmietol podpísať, aj aj to len v prípade, ak vyjadrenie k zápisnici najneskôr ku dňu zverejnenia pripojil. Zároveň sa zavedie jednoznačná povinnosť správcu alebo spoločenstva na požiadanie vlastníčkovi doručiť plnú zápisnicu s prílohami alebo ju sprístupniť v elektronickej forme. Nie je totiž ničím výnimočným, že overovatelia často aj bez uvedenia dôvodu jednoducho zápisnicu odmietnu podpísať, alebo tak urobia po zákonnej 7 dňovej lehote. Nakoľko máme za to, že zápisnica len deklaruje skutočnosti, ktoré boli prerokované na schôdzi alebo predmetom písomného hlasovania, správca alebo spoločenstvo by malo mať jasnejšie zadefinované pravidlá a to tak, že zápisnicu zverejňuje</p>			
---	--	--	--

	<p>bez príloh a to aj v prípade, že ju overovatelia nepodpísali. Navrhujeme preto, aby zákonodarca upravil § 14a ods. 6 tak, že vo vete „Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto...“ doplní za slovo „zverejniť“ a pred slovo „ten“ slovné spojenie „bez príloh, s výnimkou vyjadrenia overovateľa, ktorý zápisnicu odmietol podpísať, ak takéto vyjadrenie k zápisnici overovateľ pripojil, a za vetu doplniť novú vetu, ktorá znie „Správca alebo spoločenstvo je povinný zápisnicu aj s prílohami doručiť v lehote 7 dní od doručenia žiadosti vlastníkovi na požiadanie aj so všetkými prílohami, alebo ju sprístupniť vlastníkom v elektronickej forme.“</p>			
<p>Verejnost'</p>	<p>Čl. 1 § 14 ods. 3 V navrhovanom ods.4 navrhujeme odsek precizovať konkrétnejším spôsobom, nie rámcovo, ale presne - taxatívne stanoviť podmienky hlasovania z dôvodu, že (rámcovým odporučením, čo má splniť) opäť dávame každému správcovi možnosť robiť si to "po svojom" (do času, kým prvý prehlasovaný vlastník nedá podnet na súd a potom bude veľmi diskutabilné, aký spôsob bude chápaný ako „dostatočný“) preto: minimálne navrhujeme písmenko a)doplniť / zmeniť textom: "ktorý umožňuje overiť totožnosť (autenticitu) vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri hlasovaní dvojstupňovým overením jeho totožnosti" Ak má ten, kto schôdzu zvolal nieť zodpovednosť, nemôžu si túto zodpovednosť „preberať“ na seba firmy, ktoré sa ponúkajú, že elektronické hlasovanie zabezpečia/vykonajú namiesto správcu ony. Možno by si to</p>	<p>O</p>	<p>A</p>	

	zaslúžilo taktiež samostatné písmenko, nech je v novele spomenutá nemožnosť presunu zodpovednosti na iného, ako toho, kto schôdzu zvolal.			
ZBHS	<p>§ 14 ods. 5 Druhú vetu § 14, odsek 5 v znení: „Prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri elektronickom hlasovaní môže byť zmenený na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní, na ktorých sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome zúčastní osobne alebo v zastúpení na základe plnomocenstva; na skôr vykonané hlasovanie sa neprihliada. „ navrhujeme vypustiť. Odôvodnenie: V súlade s navrhovaným znením § 14, odsek 5, prvá veta bude mať vlastník možnosť uplatniť hlasovacie právo elektronickým hlasovaním v jednej veci viackrát, za platný prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome sa bude považovať hlas uplatnený elektronickým hlasovaním ako posledný. Podľa nášho názoru táto možnosť je voči vlastníkom korektná, a aj v prípade omylu alebo zmeny názoru, vlastník môže hlasovať elektronicky opakovane. Nevidíme ale dôvod, aby vlastník, ktorý hlasoval elektronicky, mal možnosť hlasovať následne aj v písomnom hlasovaní. Takáto možnosť je podľa nášho názoru v rozpore s navrhovaným znením § 14, odsek 4, písm. b/, podľa ktorého výkon hlasovacieho práva elektronickým hlasovaním musí byť vykonaný spôsobom, z ktorého je zrejмый a určitý prejav vôle každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru pri hlasovaní o konkrétnej otázke vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť. Zásadná pripomienka.</p>	O	A	

<p>ZBHS</p>	<p>§ 14 ods. 4 V prvej vete § 14, odsek 4 navrhujeme vypustiť slová „na schôdzi vlastníkov, alebo“. Prvá veta by teda po úprave znela: Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže uplatniť svoje hlasovacie právo na písomnom hlasovaní aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“). Odôvodnenie: Schôdze vlastníkov bytov sú prioritne o diskusii vlastníkov, predkladaní návrhov a formulovaní otázok pre hlasovanie. Správca domu nemôže vopred poznať presnú formuláciu otázok, o ktorých budú vlastníci na schôdzi hlasovať, teda nemôže ani vopred, ešte pred konaním schôdze, predložiť konkrétne formulované otázky pre hlasovanie elektronickou formou. V prípade, že zákon umožní vlastníkom uplatniť svoje hlasovacie právo elektronickou formou aj ako alternatívu k hlasovaniu na schôdzi, tí vlastníci, ktorí sa rozhodnú hlasovať elektronickou formou, budú mať podľa nášho názoru odopreté právo rozhodovať o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí a zariadení domu. Toto právo im vyplýva zo znenia § 14, odsek 1 zákona 182/1993. Zásadná pripomienka</p>	<p>O</p>	<p>A</p>	
--------------------	--	----------	----------	--