

## Schválené znenie zákona č...../2024

**z 30. októbra 2024,**

### **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**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

#### **Čl. I**

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 151/1995 Z. z., zákona č. 158/1998 Z. z., zákona č. 173/1999 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 400/2002 Z. z., zákona č. 512/2003 Z. z., zákona č. 367/2004 Z. z., zákona č. 469/2005 Z. z., zákona č. 268/2007 Z. z., zákona č. 325/2007 Z. z., zákona č. 595/2009 Z. z., zákona č. 70/2010 Z. z., zákona č. 69/2012 Z. z., zákona č. 205/2014 Z. z., zákona č. 246/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 283/2018 Z. z., zákona č. 63/2019 Z. z., zákona č. 230/2019 Z. z., zákona č. 476/2019 Z. z. a zákona č. 205/2023 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

**1.** V § 14 ods. 2 sa na konci pripája táto veta:

„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže uplatniť svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine alebo prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“); elektronické hlasovanie nemožno uplatniť, ak písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“.

**2.** V § 14 ods. 4 sa vypúšťa druhá veta a v štvrtej vete sa na konci pripájajú tieto slová: „a pri elektronickom hlasovaní správcovi alebo rade.“.

**3.** V § 14a ods. 1 sa za druhú vetu vkladá nová tretia veta, ktorá znie:

„Správca alebo rada sú povinní zaradiť hlasovanie o súhlase s inštaláciou nabíjacieho bodu<sup>15aa)</sup> na najbližšiu schôdzu vlastníkov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome písomne oznámi správcovi alebo rade záujem o inštaláciu nabíjacieho bodu; ak sa na schôdzi vlastníkov neprijme rozhodnutie, správca alebo rada vyhlásia o tejto veci písomné hlasovanie.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 15aa znie:

„<sup>15aa)</sup> § 2 písm. b) bod 34 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“.

4. V § 14a ods. 4 druhej vete sa slová „na schôdzi vlastníkov“ nahrádzajú slovami „vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome“.

5. V § 14a sa za odsek 4 vkladajú nové odseky 5 až 7, ktoré znejú:

„(5) Ak pri písomnom hlasovaní vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome prejaví záujem hlasovať elektronicky, vykonanie elektronického hlasovania zabezpečí spoločenstvo alebo správca. Pri elektronickom hlasovaní spoločenstvo alebo správca musí

- a) vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania,
- b) prijímať hlasy uplatnené elektronickým hlasovaním odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania najneskôr do konca termínu určeného na písomné hlasovanie,
- c) potvrdiť bez zbytočného odkladu prijatie hlasu tomu, kto uplatnil svoje hlasovacie právo elektronickým hlasovaním; potvrdenie o prijatí hlasu sa vykoná rovnakým spôsobom ako elektronické hlasovanie.

(6) Na účely elektronického hlasovania vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome oznámi spoločenstvu alebo správcovi svoju elektronickú adresu. Elektronické hlasovanie musí byť vykonané spôsobom,

- a) ktorý umožňuje overiť účasť vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome na hlasovaní vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť,
- b) z ktorého je zrejmý a určitý prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri hlasovaní o konkrétnej otázke a
- c) ktorý zabezpečí ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred neoprávneným zásahom.

(7) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome pri písomnom hlasovaní elektronicky hlasuje o jednej veci viackrát, za platný prejav vôle sa považuje elektronické hlasovanie vykonané v rámci písomného hlasovania ako posledné. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vykoná svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine aj elektronicky, na elektronické hlasovanie sa neprihliada.“.

Doterajšie odseky 5 až 8 sa označujú ako odseky 8 až 11.

6. V § 14a ods. 8 druhá veta znie:

„Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov alebo originál hlasovacej listiny z písomného hlasovania, menný zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí hlasovali elektronicky, ako aj plnomocenstvá a meno, priezvisko a vyjadrenie overovateľa, ktorý odmietol podpísať zápisnicu.“.

7. V § 14b ods. 1 písmeno l) znie:

„l) súhlase so stavebnou úpravou,<sup>15ab)</sup> ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, do spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo do príľahlého pozemku,“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 15ab znie:

„<sup>15ab)</sup> § 139b ods. 5 písm. c) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.“.

**8.** V § 14b ods. 1 písm. m) sa slovo „s“ nahrádza slovami „so stavebnou“.

**9.** V § 14b ods. 2 sa za písmeno e) vkladá nové písmeno f), ktoré znie:

„f) stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo,“.

Doterajšie písmeno f) sa označuje ako písmeno g).

**10.** V § 14b ods. 3 písm. b) sa slovo „výstavbe“ nahrádza slovom „prístavbe“ a vypúšťajú sa slová „alebo o jej zmene“.

**11.** V § 19 ods. 8 sa za slová „§ 14b ods. 2 písm. e)“ vkladá čiarka a slovo „ f)“.

## Čl. II

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. januára 2025.

prezident Slovenskej republiky

predseda Národnej rady Slovenskej republiky

predseda vlády Slovenskej republiky

## DÔVODOVÁ SPRÁVA

### A. 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 príľahlého 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.

## 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 prispievajú 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 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 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 príľahlého 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 príľahlého 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 právnú 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 Kamenický v. r.**  
minister financií Slovenskej republiky