

DÔVODOVÁ SPRÁVA

A. Všeobecná časť

Ministerstvo financií Slovenskej republiky predkladá na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Návrh zákona bol vypracovaný na základe úlohy B.2. vyplývajúcej z uznesenia vlády Slovenskej republiky č. 447 z 13. septembra 2023.

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

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

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

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

B. Osobitná časť

K čl. I

K bodu 1

Navrhuje sa umožniť vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome okrem priamej účasti na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní aj hlasovanie prostredníctvom elektronických prostriedkov. Použitie elektronických prostriedkov nepredstavuje nový osobitný typ hlasovania. Ide len 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 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.

Z dôvodu zachovania právnej istoty je potrebné v zákone aspoň rámcovo ustanoviť podmienky, ktoré musí elektronický prostriedok spĺňať a umožniť, napríklad overenie totožnosti a účasti vlastníka (autenticita), špecifikáciu prejavu vôle (hlasu), ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred zneužitím.

Za riadny a nerušený priebeh elektronického hlasovania zodpovedá spoločenstvo, správca alebo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí zvolali schôdzu vlastníkov alebo vyhlásili písomné hlasovanie. V zápisnici zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musia byť osobitne uvedení vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome, ktorí hlasovali elektronicky, aby bolo zrejmé, ktorí vlastníci uplatnili svoj hlas elektronicky, a to nielen z dôvodu kontroly priebehu hlasovania zo strany vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome, ale aj z dôvodu prípadného uplatnenia práva prehlasovaného vlastníka na súde.

Obsah navrhovaných ustanovení je obdobný so znením § 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, ktoré sa v praxi osvedčilo.

K bodu 2

Právo splnomocniť inú osobu, aby vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zastupovala prichádza do úvahy vtedy, ak sa vlastník nemôže osobne zúčastniť schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania. V prípade elektronického hlasovania sa táto možnosť zo samotnej podstaty elektronického hlasovania neuplatňuje. Vzhľadom na viaceré podnety z aplikačnej praxe sa vypúšťa kogentné ustanovenie týkajúce sa rozsahu plnomocenstva. Nadalej zostáva zachovaná podmienka úradného osvedčenia podpisu splnomocniteľa. Rozsah plnomocenstva, jeho účinnosť, príkaz na hlasovanie, prípadne iné otázky spojené so zastupovaním sú predmetom samotného plnomocenstva, o ktorom rozhoduje splnomocniteľ podľa svojho uváženia.

K bodu 3

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

K čl. II

Navrhuje sa účinnosť zákona na 1. januára 2025.