

NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY
VIII. volebné obdobie

Návrh

ZÁKON

z 2023,

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 a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

ČI. 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. a zákona č. 476/2019 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 7b odseky 4 a 5 znejú:

„(4) Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na jednom účte v banke. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.^{12aaa)} Ak spoločenstvo tvorí viac domov, musí viesť samostatný účet v banke osobitne za každý dom.

(5) Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve. Finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nesmie spoločenstvo použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou príslušného domu, alebo v prospech tretích osôb. Finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov,^{12d)} ktorý smeruje proti majetku spoločenstva.“

2. V § 8 odseky 3 a 4 znejú:

„(3) Správca je povinný viesť samostatný účet v banke osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových

priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.^{12aaa}) Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom.

(4) Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou príslušného domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov,^{12d}) ktorý smeruje proti majetku správcu. “.

3. V § 9 ods. 6 prvej vete sa slová „zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom“ nahrádzajú slovami „právo disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu v banke a práva a povinnosti vkladateľa^{12aaa}) na nového správcu alebo spoločenstvo“.

4. V § 14 sa za odsek 2 vkladajú odseky 3 a 4, ktoré znejú:

„(3) Vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome môžu uplatniť svoje hlasovacie právo na schôdzi vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“). Vlastníci nemôžu splnomocniť iné osoby, aby ich pri elektronickom hlasovaní zastupovali. Výkon hlasovacieho práva elektronickým hlasovaním musí byť vykonaný spôsobom,

- a) ktorý umožňuje overiť totožnosť a účasť vlastníkov na hlasovaní,
- b) z ktorého je zrejmý a určitý prejav vôle každého z vlastníkov pri hlasovaní o konkrétnej otázke vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť,
- c) ktorý zabezpečí ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred neoprávneným zásahom.

(4) Osoba, ktorá zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, je povinná

- 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 schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- 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,
- d) uviesť v zápisnici zo schôdze vlastníkov alebo v zápisnici z písomného hlasovania menovite aj vlastníkov, ktorí hlasovali elektronicky.“.

Doterajšie odseky 3 a 4 sa označujú ako odseky 5 a 6.

5. V § 14 ods. 6 prvej vete sa za slovo „podpisom“ vkladajú slová „alebo v elektronickej podobe, s kvalifikovaným elektronickým podpisom“.

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

7. V § 14a ods. 5 druhá veta znie: „Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov alebo originál hlasovacej listiny z písomného hlasovania; prílohou zápisnice sú aj splnomocnenia a vyjadrenie overovateľa, ktorý odmietol zápisnicu podpísať.“.

8. V § 14b ods. 2 písm. e) sa slovo „všetkých“ nahrádza slovami „dvoch tretín“ a slová „ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť“ sa nahrádzajú slovami „ktorých byt alebo nebytový priestor bude susediť s bytom alebo nebytovým priestorom, ktorý má vzniknúť vstavbou alebo nadstavbou, a to aj dotykom hrán alebo rohov.“.

9. V § 14b sa odsek 2 dopĺňa písmenom g), ktoré znie:

„g) 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,^{15b)} alebo o jej zmene.“.

10. V § 14b ods. 3 sa vypúšťa písmeno b). Súčasne sa zrušuje označenie písmena a).

Čl. II

Zákon č. 377/2004 Z. z. o ochrane nefajčiarov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 465/2005 Z. z., zákona č. 378/2008 Z. z., zákona č. 461/2008 Z. z., zákona č. 87/2009 Z. z., zákona č. 547/2010 Z. z., zákona č. 142/2013 Z. z., zákona č. 241/2015 Z. z., zákona č. 89/2016 Z. z. a zákona č. 249/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

1. V § 7 sa odsek 1 dopĺňa písmenom k), ktoré znie:

„k) v uzavretých priestoroch spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorými sú chodby, vchody, schodištia, uzavreté terasy, podkrovia, povaly, výťahy, pracovne, kotolne, sušiarne alebo kočikárne.“.

2. V § 11 ods. 1 písm. a) sa za slová „písm. a)“ vkladajú slová „a k)“.

Čl. III

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 zákona č. 75/2020 Z. z., zákona č. 96/2020 Z. z., zákona č. 120/2020 Z. z., zákona č. 156/2020 Z. z., zákona č. 198/2020 Z. z., zákona č. 264/2020 Z. z., zákona č. 353/2020 Z. z., zákona č. 9/2021 Z. z., zákona č. 47/2021 Z. z., zákona č. 57/2021 Z. z., zákona č. 115/2021 Z. z., zákona č. 279/2021 Z. z., zákona č. 412/2021 Z. z., zákona č. 469/2021 Z. z. a zákona č. 65/2022 Z. z. sa mení takto:

§ 36f sa vypúšťa.

Poznámka pod čiarou k odkazu 59h sa vypúšťa.

Čl. IV

Tento zákon nadobúda účinnosť 15. marca 2023.