

PRO BONO

ULC ČARNOGURSKÝ

SLOVENSKO - BRATISLAVA | TALIANSKO - BRESCIA

ULC ČARNOGURSKÝ

Slovensko

Tvarožkova 5, PO Box 21
814 99 Bratislava 1

Slovensko

Tel.: +421-2-57201717, Fax: +421-2-57201777
<http://www.ulclegal.com/>, skype: ulcbratislava
email: office@ulclegal.com

ULC ČARNOGURSKÝ

Taliansko

Via Val Giudicarie 4
25123 Brescia

Taliansko

Tel.: 39-030-221 932 33
Fax: 39-030-307 313
email: cambalova@ulclegal.com



Február/2007

- 1. ZÁKON O EURÓPSKOM DRUŽSTVE ÚČINNÝ OD 1. APRÍLA 2007**
Ako zákon č. 91/2007 Z. z. vyšiel v Zbierke zákonov dlho očakávaný zákon o európskom družstve. Do slovenskej legislatívy sa tak inkorporovalo Nariadenie Rady (ES) č. 1435/2003 z 22. júla 2003 o stanovách európskeho družstva (societas cooperativa europaea – SCE).
- 2. NOVÉ PRAVIDLÁ PRE TRH S UMELECKÝMI DIELAMI VÝTVARNÉHO UMENIA**
Pod č. 84/2007 Z. z. bola v Zbierke zákonov vyhlásená novela zákona č. 618/2003 Z. z. autorského zákona. Novela prináša viacero výrazných zmien, pričom jeden z najvýraznejších zásahov spočíva v spresnení pojmov a mechanizmu predaja sa dotýka najmä trhu s umeleckými dielami výtvarného umenia.
- 3. GRANTOVÝ SYSTÉM PRE KULTÚRU V ROKU 2007**
Ministerstvo kultúry SR vyhlásilo pre rok 2007 podmienky poskytovania a čerpania grantov.
- 4. KONKURZ A REŠTRUKTURALIZÁCIA.**
18. ČASŤ. POVOLENIE REŠTRUKTURALIZÁCIE.
ULC Čarnogurský Pro Bono Vám predstaví podmienky začatia reštrukturalizačného konania ako osobitného druhu občianskeho súdneho konania a začať ho možno len na návrh.
- 5. PRIPRAVUJE SA V NR SR – NOVELA ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**
V NR SR sa v týchto dňoch v prvom čítaní nachádza novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Návrhom novely zákona sa upresňujú definície jednotlivých pojmov, precizujú sa rozhodovacie procesy pri správe bytového domu a premietajú sa poznatky získané pri praktickej aplikácii zákona.



A EUROPEAN ORGANIZATION OF ATTORNEYS EWIV

Ako zákon č. 91/2007 Z. z. vyšiel v Zbierke zákonov dlho očakávaný zákon o európskom družstve. Do slovenskej legislatívy sa tak inkorporovalo [Nariadenie Rady \(ES\) č. 1435/2003](#) z 22. júla 2003 [o stanovách európskeho družstva](#) (societas cooperativa europaea - SCE). Táto právna úprava bude mať [doplňujúci charakter](#), keďže primárna úprava vyplýva predovšetkým z priamej právnej sily nariadenia. Zákon je [účinný](#) odo dňa [1. apríla 2007](#).

Družstvo ako obchodná spoločnosť

Mnohé členské štáty EÚ svoju vnútroštátnu úpravu družstva formulujú prevažne tak, že družstvo, na rozdiel od úpravy platnej v SR, považujú za formu obchodnej spoločnosti, rovnocennú s ostatnými obchodnými spoločnosťami, ako je napríklad spoločnosť s ručením obmedzeným či akciová spoločnosť. Charakterom má právna úprava družstva blízko k právnej úprave akciovej spoločnosti. V prípade družstva však zákonodarca predpokladá, že družstvo je založené primárne [za účelom naplňovania sociálnych a hospodárskych záujmov](#) svojich podielnikov. Európske družstvo predstavuje [najmladšiu európsku nadnárodnú formu podnikania](#), respektíve právnu formu umožňujúcu výkon činnosti naprieč celým európskym hospodárskym priestorom. Ide teda o nadnárodnú obdobu národnej právnej formy družstva, ktorá sa zapisuje do obchodného registra v členskom štáte svojho pôvodu.

Pôsobnosť zákona

Novoprijatý zákon upravuje otázky týkajúce sa postavenia európskeho

družstva, ak ide o družstvo, ktoré má [sídlo na území SR](#) a otázky súvisiace so [založením](#), [riadením](#) a [kontrolou](#) európskeho družstva, ktoré nie sú upravené vo vyššie spomenutom nariadení. Platí pritom bude, že na postavenie a právne vzťahy týkajúce sa európskeho družstva, ktoré nie sú upravené vo vyššie spomínanom nariadení, sa budú primerane aplikovať ustanovenia o družstve podľa osobitných zákonov, najmä Obchodného zákonníka a zákona o obchodnom registri.

Status a orgány družstva

Európske družstvo je zo zákona [právnickou osobou](#), ktorá sa zapisuje do obchodného registra. Rovnako, ako upravuje nariadenie, aj nová slovenská právna úprava umožňuje pri založení družstva zvoliť systém orgánov družstva: [dualistický systém](#), v ktorom sú orgánmi družstva predstavenstvo a kontrolná komisia a [monistický systém](#), v ktorom je súčasne orgánom riadenia i orgánom kontroly správna rada. Štatutárnym orgánom je v európskom družstve generálny riaditeľ.

Súčasťou právnej úpravy európskeho družstva je i vysporiadanie sa s otázkou [účasti zamestnancov](#) v družstve, keďže zo zákona majú zamestnanci európskeho družstva so sídlom na území SR, zamestnanci jeho dcérskych spoločností a jeho organizačných zložiek za podmienok týmto zákonom ustanovených [právo účasti v družstve](#). Podrobnosti o novej právnej úprave a postavení zamestnancov v európskom družstve Vám už onedlho prinesieme [v novom vydaní ULC Čarnogurský Pro Bono Špeciál](#).

NOVÉ PRAVIDLÁ PRE TRH S UMELECKÝMI DIELAMI VÝTVARNÉHO UMENIA

Novela autorského zákona

Pod [č. 84/2007 Z. z.](#) bola v Zbierke zákonov vyhlásená [novela zákona č. 618/2003 Z. z. autorského zákona](#). Novela prináša viacero výrazných zmien, pričom jeden z najvýraznejších zásahov spočíva v spresnení pojmov a mechanizmu predaja sa do-

týka najmä trhu s umeleckými dielami výtvarného umenia. Novela je [účinná](#) odo dňa [1. marca 2007](#).

Trhu s umeleckými dielami sa dotýka predovšetkým nové znenie [§ 19 autorského zákona](#), ktorého predmetom

Právo na odmenu pri ďalšom predaji originálu diela

Povinnosti obchodníka s dielom

je právo na odmenu pri ďalšom predaji originálu diela výtvarného umenia. Originálom diela výtvarného umenia je na účely uplatnenia práva na odmenu maľba, kresba, koláž, tapiséria, rytina, litografia či iná grafika, socha, keramika, sklo, autorský šperk, fotografia alebo iné dielo výtvarného umenia, ak ho vytvoril sám autor, alebo jeho rozmnoženina, ak sa považuje za originál diela. Rozmnoženinou, ktorá sa považuje za originál diela je rozmnoženina vyhotovená v obmedzenom počte autorom alebo s jeho súhlasom; takáto rozmnoženina musí byť riadne očíslovaná a podpísaná alebo inak označená autorom.

Odo dňa účinnosti novely bude kogentne vymedzené, že ak sa originál diela výtvarného umenia, ktorý jeho autor previedol do vlastníctva inej osoby, ďalej predáva a ak sa tohto predaja ako predávajúci, kupujúci alebo sprostredkovateľ zúčastňuje dražobník, organizátor predajných výstav, prevádzkovateľ výstavnej siene alebo iná osoba, ktorá podniká v obchode s umeleckými dielami (obchodník), má autor právo na odmenu za každý ďalší predaj tohto originálu diela. Právo autora na odmenu je vždy neprevoditeľné a autor sa ho nemôže vzdať. Na druhej strane, právo na odmenu sa neuplatní pri ďalšom predaji v prípade, ak obchodník získal originál umeleckého diela priamo od autora do troch rokov pred jeho ďalším predajom a kúpna cena originálu umeleckého diela pri tomto predaji nepresiahne 10 000 EUR. Právo na odmenu sa nevzťahuje ani na architektonické dielo vyjadrené stavbou a ani na dielo úžitkového umenia, ak nie sú originálom diela alebo rozmnoženinou, ktorá sa považuje za originál diela. Právo na odmenu pri ďalšom predaji originálu diela sa taktiež ne-

vzťahuje na rukopis skladateľa, ani na rukopis spisovateľa.

Obchodník je povinný uhradiť autorovi odmenu prostredníctvom organizácie kolektívnej správy, ktorej bolo udelené oprávnenie na výkon kolektívnej správy práva na odmenu za ďalší predaj originálu diela výtvarného umenia na území SR. Takáto organizácia kolektívnej správy je súčasne povinná umožniť obchodníkovi nahliadať do registra zmluvne zastupovaných nositeľov práv alebo registra spravovaných predmetov ochrany. Výška autorskej odmeny počítaná percentuálne stanovenou sadzbuou z kúpnej ceny diela sa v zásade nemení, po novom sa však uvádza v eurách, nie v korunách slovenských, ako doposiaľ. Platí pritom, že do základu pre výpočet odmeny sa nezapočíta daň z pridanej hodnoty, i keby bol originál diela výtvarného umenia predaný za kúpnu cenu vrátane dane z pridanej hodnoty.

Oznamovacia povinnosť obchodníka s umeleckými dielami sa spresňuje. Každý obchodník je povinný oznámiť organizácii kolektívnej správy každý ďalší predaj, ktorý uskutoční. Súčasne je povinný organizácii uhradiť odmenu vypočítanú v súlade so zákonom, a to najneskôr do konca januára nasledujúceho kalendárneho roka po roku, v ktorom sa tento predaj uskutočnil. Oznamovacia povinnosť sa vzťahuje aj na špecifikáciu predaného originálu a na informáciu o kúpnej cene. Organizácia kolektívnej správy alebo autor majú výslovne stanovené právo požadovať od obchodníka, ktorý ďalší predaj uskutočnil alebo sa na ňom zúčastnil, aby im podal akúkoľvek informáciu, ktorá je potrebná na overenie výpočtu úhrady odmeny, a to v lehote počas 3 rokov od uskutočneného ďalšieho predaja.

Autorská odmena

Oznamovacia povinnosť obchodníka

GRANTOVÝ SYSTÉM PRE KULTÚRU V ROKU 2007

Grantový systém podpory štátnej kultúrnej politiky

Ministerstvo kultúry SR vyhlásilo pre rok 2007 [podmienky poskytovania a čerpania grantov](#). Tento grantový je nástrojom [podpory štátnej kultúrnej politiky](#), pričom vychádza z doterajších skúseností ministerstva pri poskytovaní dotácií právnickým a fyzickým osobám, ktorí sa o túto dotáciu uchádzali a z potrieb zabezpečiť transparentný, spravodlivý a stabilný systém finančnej podpory všetkých kultúrnych a umeleckých aktivít.

Finančná podpora v rámci grantového systému rezortu v roku 2007 je založená na [princípe adresnosti](#) podpory s dôrazom na kvalitu a prístupnosť kultúrnych hodnôt občanom a na efektívnosť poskytnutých finančných prostriedkov. Tomuto princípu sú prispôbené aj nástroje poskytovania dotácií a spôsob posudzovania žiadostí. Dotácia ministerstva je najmä podmienená finančnou spoluúčasťou žiadateľa. [Na poskytnutie dotácie nie je právny nárok](#).

Priority grantového programu

Grantový systém pre rok 2007 má **8 základných priorít**: (1) Obnovme si

svoj dom, (2) Kultúrne aktivity v oblasti pamäťových inštitúcií, (3) Audiovizia 2007, (4) Umenie, (5) Pro Slovakia, (6) Kultúra národnostných menšín, (7) Kultúra znevýhodnených skupín obyvateľstva a (8) Nehmotné kultúrne dedičstvo a kultúrno – osvetová činnosť. V rámci týchto ôsmich priorít, ktoré sú vyhlásené ako samostatné programy, je potom ďalej vyčlenených vždy niekoľko bližšie špecifikovaných [podprogramov](#).

Žiadosti, vrátane príloh, sa podávajú osobne do podateľne ministerstva alebo poštou v termínoch stanovených pre jednotlivé grantové programy a podprogramy. [Pred písomným podaním žiadosti je potrebné, aby žiadateľ zaregistroval žiadosť elektronicke](#) (prostredníctvom formulára dostupného na stránke ministerstva) zadaním požadovaných údajov, čím sa zvýši rýchlosť a transparentnosť procesu vybavovania žiadosti. Žiadateľ takto získava súčasne i možnosť priebežnú sa informovať o tom, v akom štádiu vybavovania sa jeho žiadosť nachádza.

Elektronická registrácia

KONKURZ A REŠTRUKTURALIZÁCIA. 18. ČASŤ. POVOLENIE REŠTRUKTURALIZÁCIE.

Ako uvádzame v predchádzajúcom článku tohto cyklu, úpadku možno predísť reštrukturalizačným konaním, ktoré koncepcia zákona uprednostňuje pred začatím konkurzu. Reštrukturalizačné konanie je [osobitným druhom](#) občianskeho súdneho konania a začať ho možno len na návrh. [Návrh na povolenie reštrukturalizácie](#) môžu podať dlžník alebo veriteľ. [Dlžník](#) je oprávnený podať návrh na povolenie reštrukturalizácie za predpokladu, že poveril správcu vypracovaním posudku a správca vo vypracovanom posudku nie staršom ako 30 dní jeho reštrukturalizáciu odporučil. [Veriteľ](#) je oprávnený podať návrh na povolenie reštrukturalizácie v prípade, že poveril správcu vypracovaním posudku a správca vo vypracovanom

posudku nie staršom ako 30 dní reštrukturalizáciu dlžníka odporučil a dlžník s podaním tohto návrhu súhlasil.

Návrh na povolenie reštrukturalizácie musí obsahovať [všeobecné náležitosti](#) návrhu podľa Občianskeho súdneho poriadku. [Podpis](#) navrhovateľa musí byť navyše v návrhu [úradne osvedčený](#). Navrhovateľ je ďalej povinný k návrhu na povolenie reštrukturalizácie [pripojiť](#) (1) posudok správcu, (2) zoznam majetku dlžníka, (3) zoznam záväzkov dlžníka, (4) zoznam osôb spriaznených s dlžníkom a (5) poslednú riadnu individuálnu účtovnú závierku dlžníka spolu s mimořiadnou individuálnou účtovnou závierkou, ak bola vyhotovená neskôr

Návrh na povolenie reštrukturalizácie

ako posledná riadna individuálna účtovná závierka. Ak bola individuálna účtovná závierka predmetom overovania audítorom, k návrhu je povinný pripojiť aj správu audítora. Ak návrh na povolenie reštrukturalizácie podáva veriteľ, k návrhu je povinný pripojiť aj (6) úradne osvedčené vyhlásenie dlžníka, že je v úpadku a že súhlasí s podaním návrhu na povolenie reštrukturalizácie.

Začatie reštrukturalizačného konania

Ak súd zistí, že návrh na povolenie reštrukturalizácie **spĺňa** zákonom predpísané náležitosti, najneskôr **do 15 dní** od doručenia návrhu **rozhodne o začatí reštrukturalizačného konania**. V opačnom prípade návrh na povolenie reštrukturalizácie v rovnakej lehote **uznesením odmietne** a uznesenie súd doručí navrhovateľovi. Súd v reštrukturalizačnom konaní **nevyzýva** navrhovateľa na opravu ani doplnenie neúplného alebo nesprávneho návrhu na povolenie reštrukturalizácie. Súd taktiež návrh veriteľa na povolenie reštrukturalizácie pred začatím reštrukturalizačného konania dlžníkovi **nedoručuje**, ani dlžníka nevyzýva, aby sa k návrhu na povolenie reštrukturalizácie vyjadril.

Späťvzatie návrhu

Navrhovateľ môže svoj už podaný návrh na povolenie reštrukturalizácie **vziať späť**, a to **až do vydania uznesenia o povolení reštrukturalizácie**. Po začatí reštrukturalizačného konania je na späťvzatie návrhu na povolenie reštrukturalizácie potrebný **súhlas všetkých účastníkov** reštrukturalizačného konania. Ak je návrh na povolenie reštrukturalizácie vzatý takto späť **po začatí reštrukturalizačného konania**, súd reštrukturalizačné konanie bezodkladne uznesením zastaví.

O začatí reštrukturalizačného konania súd vydá uznesenie, ktoré **bezodkladne zverejní v Obchodnom vestníku**. Zverejnením uznesenia v Obchodnom vestníku sa **začína reštrukturalizačné konanie**. Začatie reštrukturalizačného konania bráni tomu, aby sa na toho istého dlžníka začalo iné reštrukturalizačné konanie a ak počas reštrukturalizačného konania dôjde súdu ďalší návrh na povolenie re-

štrukturalizácie týkajúci sa toho istého dlžníka, súd návrh na povolenie reštrukturalizácie odmietne.

Začatie reštrukturalizačného konania spôsobuje **niekoľko účinkov**. Predovšetkým platí, že (1) dlžník je povinný obmedziť výkon svojej činnosti na bežné právne úkony a všetky iné právne úkony dlžníka podliehajú súhlasu správcu, ktorý vypracoval posudok, (2) pre pohľadávku, ktorá sa v reštrukturalizácii uplatňuje prihláškou, nemožno začať konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie na majetok patriaci dlžníkovi a prerušuje sa už začaté konanie o výkon rozhodnutia alebo exekučné konanie, (3) pre zabezpečenú pohľadávku, ktorá sa v reštrukturalizácii uplatňuje prihláškou, nemožno začať ani pokračovať vo výkone zabezpečovacieho práva na majetok patriaci dlžníkovi, (4) druhá zmluvná strana nemôže vypovedať zmluvu uzatvorenú s dlžníkom alebo od nej odstúpiť pre omškanie dlžníka s plnením, na ktoré druhej zmluvnej strane vznikol nárok pred začatím reštrukturalizačného konania a vypovedanie zmluvy alebo odstúpenie od zmluvy z tohto dôvodu je neúčinné, (5) zmluvné dojednania umožňujúce druhej zmluvnej strane vypovedať zmluvu uzatvorenú s dlžníkom alebo od nej odstúpiť z dôvodu reštrukturalizačného konania alebo konkurzného konania sú neúčinné a (6) pohľadávku, ktorá sa v reštrukturalizácii uplatňuje prihláškou, nemožno voči dlžníkovi započítať.

Právne úkony dlžníka môže správca schváliť, iba ak (1) zhodnotia majetok dlžníka alebo ak (2) sú potrebné na dosiahnutie účelu reštrukturalizácie. Dlžník je povinný na tento účel poskytnúť správcovi všetky informácie o schvaľovanom právnom úkone a inú s tým súvisiacu súčinnosť. Ak by dlžník urobil právny úkon podliehajúci súhlasu správcu **bez súhlasu správcu**, platnosť právneho úkonu tým nebude dotknutá, právnomu úkonu však bude možné, ak sa na majetok dlžníka do **2 rokov** od začatia reštrukturalizačného konania vyhlási konkurz, v konkurze **odporovať**.

Účinky začatia reštrukturalizačného konania

Vyhlasenie konkurzu po začatí reštrukturalizačného konania

Až do vydania uznesenia o povolení reštrukturalizácie môže dlžník **požiadať súd, aby vyhlásil konkurz**. Ak tak urobí, súd jedným uznesením zastaví reštrukturalizačné konanie, začne konkurzné konanie a vyhlási na majetok dlžníka konkurz. Takéto uznesenie je súd povinný bezodkladne **zverejniť v Obchodnom vestníku**, pričom zverejnením uznesenia **zanikajú účinky začatia** reštrukturalizačného konania. Uznesenie sa **doručuje**, a to účastníkom reštrukturalizačného konania a správcovi, ktorého v uznesení ustanovil.

Povolenie reštrukturalizácie

Aby mohla byť reštrukturalizácia povolená, súd musí posúdiť, či sú súčasne splnené **zákonné podmienky**, teda či (1) posudok spĺňa zákonom predpísané náležitosti, (2) či je obsah posudku jasný a zrozumiteľný, či (3) posudok vypracoval správca zapísaný do zoznamu správcov, ktorý má v obvode krajského súdu, v ktorom sídli príslušný súd, zriadenú kanceláriu, či (4) nebol posudok v čase podania návrhu na povolenie reštrukturalizácie starší ako 30 dní od jeho vypracovania a či (5) správca poverený vypracovaním posudku reštrukturalizáciu dlžníka odporučil a (6) zo záverov posudku je zrejmé, že na odporúčenie reštrukturalizácie boli splnené predpoklady. Ak v čase rozhodovania súdu o povolení reštrukturalizácie uplynulo od vypracovania posudku viac ako 60 dní, súd pred rozhodnutím o povolení reštrukturalizácie vypočuje správcu, či sa zásadne nezmenili pomery dlžníka, či sú závery posudku aktuálne a či možno predpokladať úspešnú reštrukturalizáciu.

Ak sú splnené tieto predpoklady, súd najneskôr **do 30 dní** od začatia reštrukturalizačného konania uznesením **rozhodne o povolení reštrukturalizácie**. Ak podmienky splnené nie sú, reštrukturalizačné konanie v rovnakej lehote uznesením zastaví.

Uznesenie o povolení reštrukturalizácie

V uznesení o povolení reštrukturalizácie je súd povinný (1) ustanoviť správcu, (2) vyzvať veriteľov, aby v zákonnej lehote prihlásili pohľadávky a (3) určiť rozsah právnych úkonov dlžníka, ktoré majú počas reštrukturalizácie

podliehať súhlasu správcu. V uznesení tiež súd (4) poučí veriteľov o spôsobe prihlasovania pohľadávok, následkoch nedodržania lehoty na prihlasovanie pohľadávok a následkoch nesprávneho prihlásenia pohľadávok. **Do funkcie správcu súd ustanoví toho, kto vypracoval posudok**. Uznesenie následne súd bezodkladne **zverejní v Obchodnom vestníku** a **doručí** účastníkom reštrukturalizačného konania, ustanovenému správcovi, príslušnému daňovému orgánu a colnému riaditeľstvu.

Ak sa súd rozhodne, že podmienky na reštrukturalizáciu neboli splnené, vydá **uznesenie o zastavení reštrukturalizačného konania**. Toto je takisto povinný bezodkladne zverejniť v Obchodnom vestníku. Proti takémuto uzneseniu môže každý účastník reštrukturalizačného konania podať odvolanie. Ak by odvolací súd zistil, že súd 1. stupňa rozhodol o zastavení reštrukturalizačného konania nesprávne, rozhodnutie súdu prvého stupňa zmení tak, že povolí reštrukturalizáciu, v opačnom prípade rozhodnutie súdu prvého stupňa potvrdí. Odvolací súd je povinný o odvolaní rozhodnúť najneskôr do 30 dní od predloženia veci.

Vlastná reštrukturalizácia sa teda začína až povolením reštrukturalizácie, pričom reštrukturalizácia sa považuje za povolenú momentom zverejnenia uznesenia o povolení reštrukturalizácie v Obchodnom vestníku. Ak zákon neustanovuje inak, reštrukturalizácia pritom bráni tomu, aby sa na toho istého dlžníka začalo alebo prebiehalo konkurzné konanie a ak počas reštrukturalizácie dôjde na súd návrh na vyhlásenie konkurzu, súd návrh na vyhlásenie konkurzu uznesením odmietne. Povolením reštrukturalizácie sa výkon rozhodnutia alebo exekučné konania, prerušené na základe začatia reštrukturalizácie, zastavujú. Ak v týchto konaniach už došlo k speňaženiu majetku, avšak výťažok ešte nebol vyplatený oprávnenému, výťažok po odpočítaní trov konania sa vráti dlžníkovi. Ak ide o súdne a rozhodcovské konania o pohľadávkach, ktoré sa v reštrukturalizácii uplatňujú

Uznesenie o zastavení reštrukturalizačného konania

Začatie reštrukturalizácie

prihláškou, tieto sa povolením reštrukturalizácie prerušujú, pričom tieto nároky možno uplatniť voči dlžníkovi len tým, že veritelia zákonným spôsobom prihlásia svoje pohľadávky alebo, ak ide o veriteľa popretej po-

hľadávky, domáhaním sa toho, aby súd určil právny dôvod, vymáhateľnosť, výšku, zabezpečenie zabezpečovacím právom alebo poradie zabezpečovacieho práva popretej pohľadávky.

PRIPRAVUJE SA V NR SR – NOVELA ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

V NR SR sa v týchto dňoch v prvom čítaní nachádza [novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov](#). Návrhom novely zákona sa upresňujú definície jednotlivých pojmov, precizujú sa rozhodovacie procesy pri správe bytového domu a premietajú sa poznatky získané pri praktickej aplikácii zákona.

Nová definícia bytového domu

Na účely zákona by sa v zmysle novely za [bytový dom](#) nemal považovať rodinný dom ani stavba určená na iné účely ako na bývanie. Legálna definícia bytového domu bude teda bytovým domom rozumieť už len budovu, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Zmluva o prevode vlastníctva

Keďže sa čoraz častejšie nestávajú samostatné bytové domy, ale tzv. polyfunkčné komplexy, [zákonodarca mení i obligatórne náležitosti zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome](#) tak, že sa v § 5 ods. 1 písm. c) zákona slová „časti domu,“ nahrádzajú slovami „spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, časti“. V zmluve bude preto potrebné presne určiť, ktoré spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu budú užívať len vlastníci bytov alebo len vlastníci nebytových priestorov. Novela by mala tiež zjednodušiť [ďalší prevod vlastníctva](#) bytov alebo nebytových priestorov v bytových domoch tak, že za predpokladu,

že nedošlo k podstatnej zmene v charaktere bytu alebo nebytového priestoru v dome, musia byť v zmluve náležitosti podľa § 5 odseku 1 písm. c), f) a h) zákona (spomínané určenie a popis spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, znalecký posudok posudzujúci technický stav bytu vyžiadaný nadobúdateľom a úprava práv k zariadeniam civilnej ochrany) obsahom zmluvy len v prípade, ak ide o [prvý prevod vlastníctva](#) bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Z praxe tiež vyplynula potreba, aby zákon presne definoval [pojem „správa domu“](#). Správu domu preto navrhovaná novela vymedzuje ako obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (1) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva, (2) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, (3) vedenie účtu domu v banke, (4) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, (5) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Návrh novely výslovne precizuje predchádzajúce ustanovenia o správe domu v tom zmysle, že [na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu](#) a na správu v jednom dome môže byť uzavretá [zmluva len s jedným správcom](#) alebo [len jedna zmluva o spoločenstve](#). Ak by boli uzatvorené zmluvy v rozpore s touto zásadou, stali by sa

Spresnenie pojmu správa domu

Výpoveď zmluvy o výkone správy

neplatnými zo zákona. Navrhuje sa tiež jednoznačné určenie spôsobu schválenia zmluvy o výkone správy alebo jej zmien schôdzou vlastníkov. Absencia takejto úpravy totiž doposiaľ vnášala nejasnosti pri zmene správcu a následne aj schvaľovania novej zmluvy o výkone správy.

Skrátiť by sa mala **zákonná výpovedná lehota** pri zmluve o výkone správy, a to **zo šiestich na tri mesiace**. Poznatzky z praxe ukazujú, že 6 mesačná výpovedná lehota je príliš dlhá pri zlom výkone správy správcom, ktorý disponuje s finančnými prostriedkami a majetkom vlastníkov. Navrhovaná úprava má ďalej jednoznačne ustanoviť, že zmluva o výkone správy, ktorú majú uzavretú vlastníci bytov v dome so správcom, platí aj pre vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov, ktorí byty alebo nebytové priestory v dome nadobudli do vlastníctva prechodom, prevodom, vstavbou alebo nadstavbou. **Správca nemôže ukončiť jednostranne výkon správy**, ak vlastníci nemajú zriadené spoločenstvo vlastníkov alebo uzavretú zmluvu o výkone správy s novým správcom. Uvedené ustanovenie má zabrániť tomu, aby dom zostal bez správy. Ak vlastníci do jedného roka nerozhodnú o spôsobe správy domu, správca má **právo previesť výkon správy na iného správcu bez súhlasu vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome. Spresňuje sa, že správca vykonáva správu domu a majetku vlastníkov v dome v ich mene.

Navrhuje sa tiež, aby bolo možné začať **konanie o registráciu spoločenstva už počas plynutia výpovednej lehoty správcovi** tak, aby spoločenstvo mohlo byť zaregistrované k prvému dňu po uplynutí výpovednej lehoty, čím sa zabezpečí kontinuita správy domu. Obsahom návrhu je aj podrobnejšia úprava postupu pri zmene formy správy domu. Spresňuje sa postup pri zápise zmien, ktoré nastali v spoločenstve vlastníkov tak, aby zmeny boli zapisované do registra aktuálne a zodpovedali reálnemu stavu. Preto sa navrhuje, aby oneskorene podaný návrh správny orgán neregistroval,

čím by navrhované zmeny neboli účinné voči tretím osobám.

Navrhovaná úprava má ďalej zabezpečiť, aby **funkciu predsedu** vykonávala fyzická osoba len pre jedno spoločenstvo. Vzhľadom na neexistenciu zákonnej úpravy v praxi vznikajú problémy s vymáhaním záväzkov od vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Cieľom návrhu je **upraviť postup pri dobrovoľných dražbách a pri návrhu na exekúciu** tak, že sa predsedovi umožní po prerokovaní v rade **(1)** podať návrh na exekučné konanie a **(2)** vykonať dobrovoľnú dražbu bytu alebo nebytového priestoru v dome za účelom uspokojenia pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Spresňuje sa tiež postup pri odvolávaní predsedu, a to prostredníctvom nového ustanovenia, na základe ktorého sa stanovuje, že **predsedu odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak je predseda odvolaný a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu **člen rady určený radou**. Rade ako dozornému orgánu spoločenstva novela navrhuje pridať novú kompetenciu, a to kontrolu činnosti spoločenstva a navrhovanie opatrení na nápravu nedostatkov.

Navrhované znenie ukladá správcovi povinnosť **každoročne vypracovať plán opráv domu**, ktorý reálne hodnotí opotrebovanie domu a navrhne potrebné opravy. Na základe takéhoto plánu musí správca **navrhnuť aj reálnu výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv**, pričom výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na

Predseda

Odvola vanie predsedu

Povinnosti správcu

každý rok si musia odsúhlasiť vlastníci bytov. Navrhované znenie chce takisto zabezpečiť, aby správca viedol účtovníctvo za každý dom osobitne, pričom správca bude zostavovať jednu účtovnú závierku. Súčasne sa navrhuje **určiť postup pri dobrovoľnej dražbe a návrhu na exekúciu** a umožňuje správcovi zo zákona **zastupovať vlastníkov bytov na súde** vo veciach, ktoré sa týkajú správy domu. Navrhuje sa tiež **sankcia pre správcu** za neplnenie si povinností, ktoré mu vyplývajú voči vlastníkom bytov, keďže správca pri správe cudzieho majetku má voči vlastníkom bytov nielen práva, ale aj povinnosti. Z tohto dôvodu, ak by správca nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúč-

tovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote do 31. mája nasledujúceho roka, **nemal by mať** po prijatí novely až do ich predloženia **nárok na platby za správu**. Taktiež, ak by správca najneskôr v deň skončenia správy nepreviedol zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, bude povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvu úroky z omeškania. Súčasne sa navrhuje uzákoniť funkciu splnomocneného zástupcu vlastníkov, ktorý zabezpečuje komunikáciu medzi správcom a vlastními bytov.

Účinnosť novely zákona sa navrhuje na deň **1. júl 2007**.

Informácie uvedené v bulletine nie sú poskytovaním právnych rád. Nemožno z neho odvodzovať žiadne práva a povinnosti. Materiál obsiahnutý v tomto dokumente je informatívnej povahy a aplikácia vyššie uvedených informácií bude vždy špecifická v závislosti od konkrétnych informácií. Pri konkrétnych obchodoch a iných právnych riešení odporúčame preto vždy konzultácie. I keď je bulletin ULC Čarnogurský Pro Bono zostavovaný s maximálnou starostlivosťou, ULC Čarnogurský nepreberá zodpovednosť za prípadné chyby či nepresnosti, ani za akékoľvek škody vzniknuté z aktivít konaných na základe informácií uvedených v tomto dokumente.

V prípade, že naďalej nechcete byť adresátom tejto služby, pošlite prosím e-mail na adresu lenicka@ulclegal.com so subjektom: neodoberať. Ďakujeme.

V prípade akýchkoľvek otázok kontaktuje prosím Mgr. Lenku Lenickú: lenicka@ulclegal.com

© ULC Čarnogurský, 2007