

Od 1. januára 2016 sa pripravuje nový zákon o správcoch bytových domov

7.4.2015, Ing. Nadežda Fuksová, Zdroj: Verlag Dashöfer

V legislatívnom procese sa nachádza nový zákon o správcoch bytových domov, ktorého účinnosť sa navrhuje od 1. januára 2016. Nový zákon sa zameriava okrem iného i na podmienky výkonu správy bytových domov z hľadiska **odbornej spôsobilosti správcu**.

Okrem iného nový zákon prináša i povinnosť, že predsedom spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome bude môcť byť len fyzická osoba, ktorá okrem splnenia iných náležitostí, musí byť aj vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Navrhuje sa nasledovná právna úprava:

Čl. I:

K § 1

Ustanovuje sa rozsah pôsobnosti zákona. Predmetom zákona je ustanovenie minimálnych podmienok pre fyzické a právnické osoby, ktoré poskytujú svoje služby pri správe bytových domov podľa osobitného predpisu za odplatu na základe zmluvy o výkone správy, **zavedenie verejného zoznamu správcov bytových domov, predpoklady pre zápis do zoznamu, ako aj vyčiarknutie.**

S cieľom profesionalizácie a lepšej kontroly upravuje podmienku odbornej spôsobilosti nadobúdanej odborným vzdelávaním v rozsahu určenom vykonávacím predpisom a štátnu správu na úseku výkonu správcovskej činnosti, vrátane dohľadu nad splnením podmienok umožňujúcim vykonávať správu bytových domov.

K § 2

Odsek 1 definuje **základné podmienky**, ktoré musí splniť každá **fyzická alebo právnická osoba**, ktorá chce vykonávať správu bytových domov na základe zmluvy o výkone správy podľa osobitného predpisu. Okrem splnenia predpokladov podľa tohto zákona a obligatórneho zápisu do zoznamu správcov je podmienkou aj **oprávnenie podnikat' v danom predmete činnosti podľa osobitných predpisov.**

K § 3

Jedným z hlavných cieľov zákona je zvýšenie **odbornosti** pri výkone činnosti správcov bytových domov a z toho dôvodu neopomenuteľným predpokladom zápisu do zoznamu správcov je **odborná spôsobilosť, ktorá sa nadobúda úspešným absolvovaním akreditovaného vzdelávacieho programu ďalšieho vzdelávania podľa osobitného predpisu.**

Prihliadajúc na neustály vývoj vo všetkých oblastiach podstatných pre správu bytových domov zákon predpokladá ďalšie vzdelávanie, definované ako neustále prehlbovanie a rozširovanie odborných vedomostí a schopností potrebných pre zabezpečenie komplexného výkonu správcovskej činnosti. Samovzdelávanie nie je predmetom dohľadu zo strany orgánov štátnej správy vzhľadom na zodpovednostnú konštrukciu v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj možnosť vyčiarknuť správcu zo zoznamu správcov podľa tohto zákona v prípade nespĺňania predpokladov pre zápis alebo pri

opakovanom porušení niektorých závažných ustanovení osobitných zákonov, za ktoré bola právoplatne uložená sankcia.

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR ako gestor právnej úpravy je oprávnené na základe vlastného uváženia pri podstatnej zmene právnej úpravy nariadiť povinné opätovné odborné vzdelávanie všetkých správcov bez časového obmedzenia pri rešpektovaní právnych princípov, najmä princípu legitímnych očakávaní.

Individuálne opätovné odborné vzdelávanie je nariadené v prípade, ak bola opakovane právoplatne uložená sankcia za menej závažné porušenia tohto alebo osobitných zákonov, pri ktorých zákon nepočíta s vyčiarknutím zo zoznamu správcov z dôvodu primeranosti takéhoto opatrenia v pomere k porušenému záujmu.

K § 4

Odborná spôsobilosť sa vždy zabezpečuje prostredníctvom aspoň jednej fyzickej osoby, ktorá spĺňa podmienky uložené týmto zákonom. Právny základ vzťahu fyzickej osoby zabezpečujúcej odbornú spôsobilosť pre právnickú osobu vyplýva buď z členstva v orgánoch právnickej osoby alebo pracovného pomeru podľa osobitného predpisu zákonom predpísanom rozsahu.

Výnimku z vyššie uvedeného predstavujú situácie, v ktorých predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže zabezpečovať odbornú spôsobilosť aj pre inú právnickú osobu za predpokladu, že v danom bytovom dome je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytového alebo nebytového priestoru.

Zákon teda nevylučuje, aby osoba, ktorá aj zabezpečuje odbornú spôsobilosť pre právnickú osobu a je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v rôznych bytových domoch zároveň nevykonávala funkciu predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v týchto (viacerých) domoch.

K § 5

Ustanovenie ukladá správcovi povinnosť mať riadne zriadenú a označenú kanceláriu v súlade s týmto zákonom, ktorá zároveň musí byť dostupná pre vlastníkov najmenej 2 rôzne pracovné dni v rámci jedného týždňa, pričom žiadny z týchto dní po dobu nie kratšiu ako 4 hodiny s cieľom vytvoriť vlastníkom priestor pre získavanie informácií o bytovom dome.

Zákon nevylučuje, aby ostatné dni bola kancelária správcu otvorená aj kratšie ako 4 hodiny. Za splnenie podmienok sa nepovažuje, ak kancelária je otvorená iba jeden deň v týždni 8 hodín. Pokiaľ úradné dni pripadnú na štátny sviatok alebo deň pracovného pokoja, správca nie je povinný v danom týždni poskytovať náhradné úradné dni.

Zriadenie a zrušenie kancelárie, ako aj zmenu adresy, úradných hodín alebo kontaktných údajov správca písomne oznamuje ministerstvu do 14 dní, pri čom za prvý deň lehoty sa považuje deň nasledujúci po rozhodnej udalosti.

K § 6

Stanovuje sa povinnosť pre správcu mať uzatvorenú zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu nepretržite počas doby výkonu správy. Vznik a zánik takejto zmluvy je správca povinný oznámiť ministerstvu do 14 dní od udalosti, na základe ktorej poistná zmluva vznikla alebo zanikla. Na požiadanie je správca povinný predložiť ministerstvu poistnú zmluvu, ako aj doklad o zaplatení poistného na príslušné obdobie.

K § 7

Výkon správy správcom okrem iného predpokladá aj zápis do zoznamu správcov. Zoznam správcov je verejný, ministerstvom vedený zoznam, do ktorého sa zapisujú základné údaje o správcoch, vrátane uložených sankcií.

Dostupnosť zoznamu zabezpečuje ministerstvo prostredníctvom svojho webového sídla. Na základe žiadosti vydá ministerstvo žiadateľovi výpis zo zoznamu, pričom žiadateľom môže byť akákoľvek fyzická alebo právnická osoba (preukazovanie právneho záujmu sa nevyžaduje).

V prípade vzniku, zmeny alebo zániku skutočností, ktoré sa do zoznamu zapisujú, je ich správca povinný oznámiť ministerstvu do 14 dní odo dňa nasledujúceho po rozhodujúcej udalosti.

Zároveň sa zavádza povinnosť pre orgány ukladajúce sankcie podľa osobitných predpisov oznamovať správcom uložené pokuty presahujúce sumu 1660 eur, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom činnosti správcu, za účelom ich zápisu do zoznamu správcov.

Napriek tomu, že pokuta môže byť právoplatne uložená správcovi, do zoznamu sa nezapíšu tie, ktoré vznikli ako dôsledok nesplnenia alebo porušenia povinnosti jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Takáto situácia môže nastať napríklad v prípade, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožnil na požiadanie na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere vstup správcovi a osobe poverenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy alebo ak správca nesplnil svoje povinnosti v dôsledku nedostatku prostriedkov na účte bytového domu.

Sankciu zapíše ministerstvo do zoznamu na obdobie 24 mesiacov v súvislosti s ustanoveniami § 13, ods. 1 písm. h) a § 13, ods. 2 písm. e).

K § 8

Na základe požiadavky profesionalizácie správcov pre výkon správy bytových domov sa stanovujú predpoklady, ktoré je potrebné splniť pre povolenie zápisu do zoznamu. Základné predpoklady pre zápis fyzickej osoby a právnickej osoby ustanovuje zákon. Splnenie podmienky občianstva Slovenskej republiky, resp. iného členského štátu alebo zmluvného štátu Dohody o Európskom hospodárskom priestore, trvalého pobytu a spôsobilosti na právne úkony je možné preukazovať občianskym preukazom alebo porovnateľným dokladom vydaným príslušnými štátnymi orgánmi.

V prípade pozbavenia alebo obmedzenia spôsobilosti dochádza k vyčiarknutiu správcu zo zoznamu.

Predpoklad odbornej spôsobilosti je možné zabezpečiť aj prostredníctvom osoby, ktorá spĺňa ustanovené predpoklady, teda zodpovedného zástupcu.

Pracovnoprávny pomer nemusí byť založený len podľa osobitného predpisu (Zákonník práce), ale aj podľa právneho poriadku cudzieho štátu, pokiaľ to nevylučujú podmienky osobitného predpisu (Zákon o medzinárodnom práve súkromnom).

K § 9

Ustanovujú sa obdobné podmienky pre zápis právnickej osoby ako v § 8 pre fyzickú osobu.

Hlavnou odlišnosťou je spôsob zabezpečenia odbornej spôsobilosti, ktorý sa môže líšiť s ohľadom na rôzne právne formy právnických osôb.

Na účely zápisu podľa tohto zákona je dostačujúce, ak podmienky odbornej spôsobilosti spĺňa aspoň jedna osoba v pracovnoprávnom pomere na týždenný ustanovený pracovný čas podľa Zákonníka práce alebo najmenej jeden člen štatutárneho orgánu.

Podmienku dôveryhodnosti podľa § 8 ods. 2 musia spĺňať všetci členovia štatutárneho orgánu.

K § 10

Ustanovenie predstavuje špecifickú právnu úpravu pre zápis zahraničnej právnickej osoby. Túto možno zapísať, ak má sídlo na území členského štátu Európskej únie alebo zmluvného štátu Dohody o Európskom hospodárskom priestore, podnik alebo organizačnú zložku umiestnenú na území Slovenskej republiky a spĺňa ostatné všeobecné náležitosti pre zápis právnickej osoby.

K § 11

Definuje sa spôsob zápisu do zoznamu a ustanovuje sa obsah žiadosti fyzickej osoby a právnickej osoby. Vzor žiadosti obsahuje vykonávací predpis.

Potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu je najmä list vlastníctva, pokiaľ je žiadateľ a vlastník totožný, ďalej nájomná zmluva, dohoda o bezplatnom užívaní alebo súhlas vlastníka nehnuteľnosti.

Ak žiadateľ spĺňa všetky predpoklady na zápis, ministerstvo v určenej lehote zapíše žiadateľa do zoznamu a vydá osvedčenie o zápise, ktoré je osobitnou podmienkou prevádzkovania viazanej živnosti podľa osobitného predpisu.

V prípade zamietnutia žiadosti o zápis ministerstvo vydáva rozhodnutie v správnom konaní, proti ktorému je možné podať opravný prostriedok. Po zápise do zoznamu je správca povinný informovať ministerstvo o všetkých skutočnostiach, ktoré sú dôvodom na vyčiarknutie zo zoznamu správcov, pričom lehota na oznámenie začína plynúť deň nasledujúci po rozhodnej udalosti alebo odo dňa nasledujúceho po dni, keď sa mohol s prihliadnutím na všetky okolnosti o takýchto skutočnostiach dozvedieť.

K § 12

Ak správca prestane spĺňať podmienku odbornej spôsobilosti uvedenej v príslušných ustanoveniach, je povinný do 14 dní o tejto skutočnosti preukázateľne informovať ministerstvo.

K § 13

Ministerstvo z taxatívne uvedených dôvodov vyčiarkne správcu zo zoznamu správcov. Proti rozhodnutiu o vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov je možné podať opravný prostriedok.

Ministerstvo nerozhodne o vyčiarknutí správcu zo zoznamu na jeho žiadosť v prípade prebiehajúceho konania o uložení pokuty súvisiacej s výkonom správy podľa osobitného predpisu alebo prebiehajúceho konania o vyčiarknutí zo zoznamu až do právoplatného skončenia konania, ale takéto konanie o vyčiarknutí správcu zo zoznamu podľa odseku 1 písm. a), resp. odseku 2 písm. a) preruší.

Osvedčenie o zápise stráca platnosť dňom vyškrtnutia správcu zo zoznamu správcov. Opätovný zápis tejto osoby alebo zodpovedného zástupcu do zoznamu správcov nie je možný, pretože nie je splnená podmienka dôveryhodnosti podľa tohto zákona.

K § 14

Definuje sa štátna správa pre výkon činnosti správcu. Určeným orgánom je Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktoré zabezpečuje vedenie zoznamu, zápis, vyčiarknutie, dohľad nad správcami v rozsahu ustanovenom týmto zákonom.

K § 15

Stanovuje sa definícia dohľadu. Dohľadom sa zabezpečuje riadne vykonávanie správy správcom v súlade s právnymi predpismi. Informácie a podklady dôležité pre dohľad získava ministerstvo z vlastnej činnosti (najmä kontroly alebo previerky) alebo na základe podnetov od iných orgánov alebo tretích osôb.

K § 16

Definuje sa poverená a prizvaná osoba a taktiež výkon dohľadu prostredníctvom týchto osôb. Taxatívne sa stanovujú náležitosti poverenia ministerstva, ktoré sú potrebné pre výkon dohľadu.

K § 17

Stanovuje sa postup v prípade zaujatosti, resp. pochybností o nezaujatosti poverenej alebo prizvanej osoby.

K § 18

Definujú sa práva a povinnosti poverenej a prizvanej osoby, čím sa zabezpečuje riadny a efektívny výkon dohľadu.

K § 19

Upravujú sa práva a povinnosti dohliadanej osoby. Poskytnutím súčinnosti sa rozumie najmä sprístupnenie dokumentácie potrebnej pre výkon dohľadu, oznámenie všetkých dôležitých skutočností a nemarenie výkonu dohľadu.

K § 20

Trovy a náklady, ktoré vzniknú v súvislosti s výkonom dohľadu dohliadajúcemu orgánu znáša dohliadajúci orgán. Bez nároku na náhradu znáša dohliadaný správca všetky trovy a náklady, ktoré mu vzniknú v súvislosti s výkonom dohľadu bez ohľadu na výsledok dohľadu. Za trovy a náklady sa považuje najmä cestovné, náklady na zhotovovanie fotokópií a odpisov, náhrada hotových výdavkov a *náhrada za stratu času*.

K § 21

Na všetky konania podľa tohto zákona sa použije všeobecný predpis o správnom konaní.

K § 22

Ustanovenie splnomocňuje ministerstvo na vydanie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa určia podrobnosti o odbornom vzdelávaní, zozname správcoch, jeho vedení, a vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu.

K § 23

Ustanovuje sa právna fikcia odbornej spôsobilosti u osôb, ktoré absolvovali odbornú prípravu ukončenú skúškou v akreditovanom vzdelávacom zariadení najmenej v rozsahu stanovenom všeobecne záväzným právnym predpisom nie viac ako 5 rokov pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, čo ministerstvu preukážu potvrdením.

Neprihliada sa na odbornú prípravu, ktorá pokryla iba časť požadovaného rozsahu, nebola absolvovaná v akreditovanom vzdelávacom zariadení alebo nebola úspešne ukončená skúškou.

Odsek 2 upravuje zánik zmlúv o výkone správy zo zákona v prípadoch, keď boli uzatvorené s fyzickou alebo právnickou osobou vykonávajúcou správu bytových domov na základe voľnej živnosti a táto osoba k 1. januáru 2018 nespĺňa podmienky podľa § 2. Zároveň sa zavádza povinnosť informovať o tejto skutočnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov do 14 dní.

Osoby, ktoré vykonávali činnosť ešte pred účinnosťou tohto zákona majú splnenú podmienku podľa § 2 ods. 1 aj vtedy, ak majú v predmete podnikania alebo v predmete činnosti uvedený obsahovo zhodný predmet podnikania alebo predmet činnosti, najmä

1. správu bytového alebo nebytového fondu a jeho údržbu v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu alebo
2. správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností alebo
3. správu a údržbu bytového a nebytového fondu v rozsahu konkrétnych prác.

Čl. 2

K bodu 1

Pre zdôraznenie účelu spoločenstva ako samosprávy vlastného majetku všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov sa dopĺňa podmienka vlastníctva, resp. spoluvlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v danom bytovom dome pre predsedu spoločenstva.

K bodu 2

V nadväznosti na zmenu v bode 1 **zaniká funkcia predsedu okamihom zániku vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru, resp. ich časti v danom bytovom dome.** Až do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou v súlade s § 7c ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Opätovné nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome alebo jeho časti nezakladá obnovenie funkcie predsedu spoločenstva a to ani vtedy, ak sa opätovne nadobúda pôvodný byt alebo nebytový priestor, resp. jeho časť.

K bodu 3

V súlade so zákonom o správcoch bytových domov dochádza k úprave definície správcu aj v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Slovné spojenie „činnosť správcu“ sa v súlade s § 6 mení na „správa domu“ pre vhodnejšie terminologické rozlíšenie – správa domu ako súbor služieb a tovaru, ktoré správca (alebo spoločenstvo) zabezpečuje pre bytový dom. Výkon činnosti správcu bytového domu je podnikaním podľa Živnostenského zákona a jednou z podmienok prevádzkovania tejto viazanej živnosti je aj splnenie podmienok osobitného predpisu – Zákona o správcoch bytových domov.

K bodu 4

Doplnený odsek ustanovuje postup správcu, ktorý bol právoplatne vyčiarknutý zo zoznamu a vplyv tejto skutočnosti na právne a iné vzťahy s vlastníkmi bytových domov. Dňom účinnosti zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vznikom spoločenstva sa zrušuje zmluva s vyčiarknutým správcom.

Až do účinnosti zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva je vyčiarknutý správca povinný vykonať činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcom bez zbytočného odkladu po tom, ako bol tento vlastníkmi ustanovený alebo zvolený a v prípade potreby zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy

technického zariadenia podľa § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Zároveň je správca povinný o svojom vyčiarknutí informovať vlastníkov do siedmich dní od právoplatného rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

K bodu 5

Z dôvodu zamedzenia prípadných aplikačných problémov sa navrhuje explicitne vyjadriť, že na správu budov, ktoré nemajú charakter bytového domu, sa článok I tohto návrhu zákona nebude vzťahovať.

K bodu 6

Podľa súčasného znenia zákona o vlastníctve bytov sa nevyžaduje, aby bol predseda spolčenstva vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, v ktorom vykonáva funkciu predsedu. Podľa § 7c ods. 2 návrhu zákona však predsedom bude môcť byť len fyzická osoba, ktorá okrem splnenia iných náležitostí, musí byť aj vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Je preto potrebné v prechodných ustanoveniach upraviť funkčné obdobie predsedu, ktorý bol zvolený pred účinnosťou návrhu zákona a nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Funkčné obdobie tohto predsedu skončí najneskôr uplynutím troch rokov od jeho zápisu do registra spolčenstiev.

Čl. III

K bodu 1

V súlade so zákonom o správcach bytových domov a zavedením požiadavky odbornej spôsobilosti je potrebné doplniť prechodné ustanovenia zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov a ako aj prílohu II, ktorá obsahuje zoznam viazaných živností.

Čl. IV

Účinnosť zákona sa navrhuje 1. januára 2016.

<http://www.akmv.sk/2015/07/23/novy-zakon-o-spravcoch-bytovych-domov-ucinnny-od-112016/>

V parlamente sa nachádza návrh nového zákona o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). Zákon má zaviesť najmä minimálne požiadavky pre výkon činnosti správcov.

Odborná spôsobilosť správcov bytových domov

Jednou z podmienok zabezpečenia profesionalizácie v oblasti správy bytových domov je zavedenie preukazovania odbornej spôsobilosti správcov. Odborná spôsobilosť sa nadobúda absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania, ktorého obsah bude ustanovený všeobecne záväzným právnym predpisom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Správca bude musieť mať odbornú spôsobilosť alebo aspoň jedného zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou, ktorý spĺňa aj ďalšie predpoklady podľa zákona bez ohľadu na počet zriadených kancelárií správcu. Odbornú spôsobilosť správca získa **absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe** podľa osobitného predpisu. Toto ďalšie odborné vzdelávanie bude zamerané na:

- a) základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov,
- b) administratívne zabezpečenie výkonu správy,
- c) odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov,
- d) finančný manažment a hospodárenie. Podľa navrhovaného zákona bude minimálny rozsah ďalšieho odborného vzdelávania **90 hodín**. Toto odborné vzdelávanie bude rozdelené do štyroch oblastí, pričom na každú oblasť bude musieť byť vyhradených najmenej 15 hodín.

Odborná spôsobilosť správcu bude môcť byť zabezpečená aj prostredníctvom odborného zástupcu. Pokiaľ bude odborným zástupcom fyzická osoba, táto môže zabezpečovať odbornú spôsobilosť iba pre jednu fyzickú osobu podnikateľa alebo právnickú osobu.

Osvedčenie o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu, prostredníctvom ktorého sa zabezpečuje odborná spôsobilosť správcu, sa bude prikladať k žiadosti o zápis do zoznamu správcu.

Správca, ktorý spravuje bytové domy, musí splniť podmienky tohto zákona pre výkon činnosti najneskôr do 31. decembra 2017.

Zákon upravuje aj podmienky absolvovania opätovného ďalšieho odborného vzdelávania správcu alebo jeho zodpovedného zástupcu. Ministerstvo vydá aj všeobecne záväzný právny predpis, ktorým upraví minimálny obsah a podrobnosti ďalšieho odborného vzdelávania ako aj vzory žiadostí o zápis do zoznamu správcov bytových domov.

Zoznam správcov bytových domov

Správcovia bytových domov budú zapísaní vo verejne prístupnom zozname správcov, ktoré bude zverejňovať ministerstvo na svojom webovom sídle. Na požiadanie bude možné vydanie informatívneho výpisu z tohto zoznamu, ten však nebude použiteľný na právne úkony.

Podmienky zápisu do zoznamu správcov bytových domov ako aj ich vyčiarknutie zo zoznamu upravuje zákon v § 8 až § 12.

Kancelária správcu bytového domu

Zákon zavedie povinnosť správcu bytového domu mať zriadenú kanceláriu, ktorá bude riadne označená obchodným menom a označením „Správca bytových domov“. Kancelária musí byť:

- otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni minimálne štyri za sebou idúce hodiny a
- zriadená vo verejne dostupnej budove, ktorou sa myslí budova so vstupom prístupným verejnosti aspoň v úradných hodinách kancelárie.

Poistenie správcu bytového domu

Podľa navrhovaného zákona správca je povinný mať uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej zodpovedá pri výkone správy, v rozsahu primeranom počtu spravovaných bytových domov a miere rizika spojeného s výkonom správy.

Ďalšie oblasti upravené zákonom

Zákon ďalej upravuje aj výkon dohľadu nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov ministerstvom a s tým súvisiace povinnosti správcov pri výkone dohľadu.

Zmeny v zákone o o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Novým zákonom o správcoch bytových domov sa zmení aj zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Vyčiarknutie zo zoznamu správcov a zánik zmluvy o výkone správy

Ak bude správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zanikne:

- dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo
- dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

V tejto súvislosti sa zavádzajú aj povinnosti doterajšieho správcu, ku ktorým bude patriť:

- informovať o vyčiarknutí zo zoznamu správcov bytových domov informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov,
- vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi bez zbytočného odkladu po tom, ako bol tento vlastníckmi zvolený alebo vzniknutému spoločenstvu; ak tento nie je zvolený alebo spoločenstvo nevzniklo do šiestich mesiacov od

nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, vzniká spoločenstvo zo zákona,

- do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečovať prevádzku bytového domu (podľa § 2 ods. 8) a odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia (podľa § 9 ods. 4), najviac po dobu 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

Zastupovanie vlastníkov na súdoch správcom bytového domu

Zákon zavádza zastupovanie vlastníkov správcom v konaní na súde, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Zánik zmlúv o výkone správy bytového domu

Pokiaľ fyzická alebo právnická osoba vykonávajúca správu bytového domu do 31.12.2017 nesplní podmienky ustanovené novým zákonom o správcoch bytových domov, zmluvy o výkone správy bytového domu účinné pred 1. januárom 2018 zanikajú najneskôr k 30. júnu 2018. O tomto je fyzická osoba alebo právnická osoba povinná písomne informovať vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv.

Účinnosť

Zákon má nadobudnúť účinnosť 1.1.2016.

<http://www.tzbportal.sk/sprava-budov/quo-vadis-spravcovstvo.html>