

Jarmila Machajdíkova¹

ZEFEKTÍVŇOVANIE SPRÁVY BYTOVÝCH DOMOV PO PRIJATÍ ZÁKONA O SPRÁVCOCH BYTOVÝCH DOMOV

STREAMLINING OF RESIDENTIAL HOUSES MANAGEMENT AFTER THE ENACTMENT OF THE PROPERTY MANAGEMENT LAW

Abstract

The article deals with new legislation adjustment in the management of residential buildings and with the amendment of the Act no. 246/2015 Coll. of housing management and on the amendment of the Act no.182/1993 Coll. of the ownership of flats and business premises, as amended. Discusses the minimum requirements for individuals and legal persons who provide services for the management of residential buildings for a consideration, the introduction of a list of management of apartment buildings as well as preconditions for the entry into the list of administrators. Regulates the conditions of professional competence acquired through vocational training to the extent determined by the implementation of regulation in the field of conditions fulfillment enabling the administration of apartment buildings.

Úvod

S účinnosťou od 1. 1. 2016 schválil parlament nový zákon o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o správcoch“). Zákon bol prijatý pod číslom 246/2015 Z. z. a jeho súčasťou je aj novela zákona o vlastníctve bytov. Zákon prináša jednotné pravidlá pre všetkých správcov bytových domov s výnimkou spoločenstiev vlastníkov.

Základným impulzom k prijatiu zákona o správcoch bolo presvedčenie, že správa, prevádzka a údržba bytového fondu má byť komplexnou a koncepčnou činnosťou, ktorá v praxi nekladie požiadavky len na vedomosti a skúsenosti z oblasti stavebníctva, ekonómie, práva alebo manažmentu, ale aj na komunikáciu a schopnosť riešiť spory, ktoré sú charakteristické pre túto oblasť. Zároveň je potrebné zdôrazniť, že kvalita správy bytových domov zabezpečuje aj jej bezpečnosť, udržateľnosť a zlepšenie energeticko-technických parametrov existujúcich bytových domov.

Hlavným zámerom legislatívnej úpravy bolo skvalitnenie správy bytového fondu, najmä prevádzky, koncepčnej údržby, plánovania obnovy a predĺženia životnosti bytových domov prostredníctvom zavedenia minimálnych požiadaviek pre výkon činnosti správcov.

¹ Jarmila Machajdíkova, JUDr., Slovenská technická univerzita v Bratislave, Ústav manažmentu, Vazovova 5, 812 43 Bratislava, email: jarmila.machajdikova@stuba.sk

Do prijatia zákona o správcoch bola správa bytových domov upravená najmä v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o bytoch“). Zároveň sa v novele tohto zákona ukončuje transformácia štátnych a obecných bytov za zvýhodnených podmienok.

Prijatie zákona o správcoch predstavuje len prvý krok k vyššej profesionalizácii správcovskej činnosti, ale aj k vyššej profesionalite poskytovaných služieb. Správca bytového domu nie je vnímaný iba ako obstarávateľ služieb potrebných na prevádzku a údržbu bytového domu, ale zodpovedný správca by mal byť odborne spôsobilým manažérom bytového domu, mal by predvídať možné problémy a riešiť nastolené problémy k maximálnej spokojnosti jeho užívateľov.

Predmetom zákona o správcoch je ustanovenie minimálnych podmienok pre fyzické osoby podnikateľov a právnické osoby, ktoré poskytujú služby pri správe bytových domov za odplatu na základe zmluvy o výkone správy, zavedenie zoznamu správcov bytových domov, ako aj predpoklady pre zápis do zoznamu. Zákon o správcoch ďalej upravuje podmienku odbornej spôsobilosti nadobúdanej odborným vzdelávaním v rozsahu určenom vykonávacím predpisom a štátnu správu na úseku splnenia podmienok umožňujúcich vykonávať správu bytových domov.

Zákon zároveň definuje základné podmienky, ktoré musí spĺňať každý správca bytového domu na základe zmluvy o výkone správy podľa osobitného predpisu, ktorým je Vyhlášky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR č. 328/2015 Z. z. o minimálnom obsahu ďalšieho odborného vzdelávania správcov bytových domov a vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu správcov bytových domov.

Cieľ a metodika

Cieľom článku je analýza novoprijatej právnej úpravy s dôrazom na skvalitnenie správy bytového fondu, najmä prevádzky, koncepcnej údržby, plánovania obnovy a následné predĺženie životnosti bytových domov prostredníctvom zavedenia minimálnych požiadaviek pre výkon činnosti správcov.

Teoretické východiská správy bytových domov

Správa bytových domov je v súčasnosti upravená najmä v zákone NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Zákon o správcoch predpokladá ich paralelnú účinnosť, pretože upravuje podmienky, za akých môžu správcovia vykonávať správu bytových domov.

Súčasťou návrhu zákona o správcoch bola aj novela zákona č. 182/1993 Z. z., ktorá zabezpečila vzájomné prepojenie ustanovení oboch zákonov. Zároveň sa v novele zákona č. 182/1993 Z. z. ukončuje transformácia štátnych a obecných bytov za zvýhodnených podmienok.

Treba zdôrazniť, že zákon o správcoch bol prijatý v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, s medzinárodnými zmluvami ako aj s právom Európskej únie.

Odborná spôsobilosť správcov bytových domov

Zákon o správcoch, zakotvil ako jednu z podmienok profesionalizácii v oblasti správy bytových domov preukazovanie odbornej spôsobilosti správcov, ktorá sa nadobúda úspešným absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe, ktorý bude zameraný 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.

Minimálny rozsah ďalšieho odborného vzdelávania je 90 hodín a je rozdelené do štyroch oblastí, pričom na každú oblasť musí byť vyhradených najmenej 15 hodín. Gestorom predmetnej právnej úpravy je Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“), ktoré je oprávnené na základe vlastného uváženia pri podstatnej zmene právnej úpravy nariadiť povinné opätovné odborné vzdelávanie všetkých správcov bez časového obmedzenia.

Odborne spôsobilé osoby sú povinné zúčastniť sa tohto vzdelávania a v určenej lehote a preukázať jeho absolvovanie ministerstvu. Správca môže zabezpečiť odbornú spôsobilosť aj prostredníctvom odborného zástupcu. Pokiaľ bude odborným zástupcom fyzická osoba, táto môže zabezpečovať odbornú spôsobilosť iba pre jednu fyzickú osobu podnikateľa alebo jednu právnickú osobu.

Osvedčenie o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu, prostredníctvom ktorého sa zabezpečuje odborná spôsobilosť, sa prikladá k žiadosti do zoznamu správcu. Podmienky pre výkon činnosti správy bytového domu podľa zákona o správcoch, musí správca splniť do 31. decembra 2017.

Kancelária správcu bytového domu

Zákon o správcoch zaviedol aj povinnosť správcu mať zriadenú kanceláriu, riadne ju oznať obchodným menom a označením „Správca bytového domu“ za účelom uplatňovania práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Kancelária musí byť:

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

Zoznam správcov bytových domov

Prijatím zákona o správcoch budú správcovia bytových domov zapísaní vo verejne prístupnom zozname správcov, ktoré zverejňuje ministerstvo na svojom webovom sídle. Obsah zoznamu upravuje zákon o správcoch v § 7 ods. 2.

Predpoklady na zápis do zoznamu sú obsiahnuté v §§ 8 a 9 zákona o správcoch zvlášť pre fyzickú osobu – podnikateľa a zvlášť pre právnickú osobu. Zákon zároveň stanovuje, že do zoznamu správcov nie je možné zapísať:

fyzickú osobu – podnikateľa

- a) ktorej bola uložená v posledných 24 mesiacoch pokuta presahujúca sumu 1 160 eur, ktorá vznikla v súvislosti s výkonom správy

- b) ktorá pôsobila ako člen štatutárneho orgánu alebo zodpovedný zástupca v čase uloženia pokuty presahujúcej sumu 1 660 eur, ktorá súvisela s výkonom správy.

právnickú osobu

- a) ktorej bola v posledných 24 mesiacoch uložená pokuta presahujúca sumu 1 660 eur, ktorá súvisí s výkonom správy
- b) ktorá zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom osoby, ktorej bola v posledných 24 mesiacoch uložená pokuta presahujúca sumu 1 660 eur ako fyzickej osobe – podnikateľovi alebo ktorá bola v rozhodnom čase členom štatutárneho orgánu alebo zodpovedným zástupcom osoby, ktorej bola takáto sankcia uložená.

Ak žiadateľ spĺňa všetky predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo v lehote do 15 dní od doručenia úplnej žiadosti zapíše žiadateľa do zoznamu a vydá osvedčenie o zápise.

Ministerstvo z dôvodov taxatívne uvedených v zákone o správcoch môže vyčiarknuť správcu zo zoznamu správcov. Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať opravný prostriedok. O vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov ministerstvo nerozhodne v prípade prebiehajúceho konania o uložení pokuty súvisiacej s výkonom správy alebo prebiehajúceho konania o vyčiarknutí zo zoznamu až do právoplatného skončenia konania, ale takéto konanie o vyčiarknutí správcu zo zoznamu preruší.

Zákon o správcoch definuje aj štátnu správu na úseku plnenia podmienok činnosti správcov bytových domov. Orgánom štátnej správy pre výkon činnosti správcu je ministerstvo, ktoré

- vedie zoznam a zverejňuje údaje zapísané v zozname,
- rozhoduje o zápise správcu do zoznamu,
- rozhoduje o vyčiarknutí správcu zo zoznamu,
- vykonáva dohľad nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov,
- vykonáva ďalšie činnosti ustanovené zákonom o správcoch.

Ministerstvo vykonáva taktiež dohľad nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov, ktoré im ukladá zákon o správcoch. Výkon dohľadu spočíva v kontrole dodržiavania povinností ustanovených v zákone o správcoch a ukladaním opatrení na odstránenie zistených nedostatkov ako aj získavaním a vyhodnocovaním informácií o správcoch a ich činnosti na základe podnetov alebo vlastných zistení ministerstva. Predmetom dohľadu je tiež splnenie podmienok na zápis do zoznamu správcov a riadne plnenie informačných povinností voči ministerstvu.

Ustanoveniami zákona o správcoch vo veci dohľadu nie je dotknutá právomoc orgánov všeobecného dohľadu, ani dohľad podľa osobitných predpisov. Zákon o správcoch definuje poverenú osobu a spôsob výkonu dohľadu. Taxatívne sa stanovujú náležitosti poverenia ministerstva, ktoré sú nevyhnutné pre výkon dohľadu. Dohľad vykonáva poverená osoba v štátnozamestnaneckom pomere. Práva a povinnosti poverenej osoby sú zakotvené v § 16 zákona o správcoch.

Poverená osoba je vylúčená z výkonu dohľadu, ak so zreteľom na jej pomer k veci, k správcovi alebo k zamestnancom správcu možno mať pochybnosti o jej nezaujatosti. O vylúčení poverenej osoby z výkonu dohľadu rozhodne do troch dní od oznámenia alebo podania námietok osoba, ktorá poverenú osobu vykonaním dohľadu poverila. V prípade rozhodnutia o vylúčení poverenej osoby z dohľadu, urobí aj príslušné opatrenia na zabezpečenie ďalšieho dohľadu.

Zákon o správcoch ďalej stanovuje povinnosť pre správcu mať uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu, a to nepretržite počas celej doby výkonu správy bytových domov, pričom však neurčuje presný rozsah takéhoto poistenia, ale správca je povinný prihliadať na počet spravovaných domov a ich hodnotu v danom čase a mieste, ako aj mieru rizika spojeného s výkonom správy. 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.

Pokiaľ fyzická osoba alebo právnická osoba vykonávajúca správu bytového domu do 31. 12. 2017 nesplní podmienky ustanovené zákonom o správe bytov, zmluvy o výkone správy bytového domu účinné pred 1. januárom 2018 zanikajú najneskôr k 30. júna 2018. O tomto je fyzická osoba alebo právnická osoba povinná písomne informovať vlastníkov najneskôr 60 dní pred zánikom zmluvy. Zároveň je povinný vykonať činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi alebo spoločenstvu vlastníkov bez zbytočného odkladu po tom, ako bol tento vlastníkami zvolený alebo spoločenstvo vlastníkov a nebytových priestorov vzniklo, prípadne odovzdať jeho dostupnú dokumentáciu týkajúcu sa bytového domu v súlade s predmetným ustanovením.

Ako sme v úvode naznačili obsahom druhej časti zákona o správcoch je súvisiaca novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorá má za cieľ vzájomné prepojenie oboch zákonov.

Súčasťou novely zákona o bytoch je taktiež zavedenie podmienky vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome pre osobu, ktorá chce vykonávať funkciu predsedu spoločenstva vlastníkov a tým zabezpečiť riadnu a funkčnú prevádzku a údržbu bytového domu. Týmto sa posilňuje samosprávny princíp spoločenstva vlastníkov, keďže v ostatných rokoch sa množili prípady, že tá istá osoba bola predsedom vo viacerých spoločenstvách vlastníkov bez toho, aby v dotknutom bytovom dome vlastnila byt alebo nebytový priestor, čím sa výkon takejto činnosti rovnal fakticky podnikaniu v oblasti správy bytových domov.

Záver

Zákon o správcoch možno považovať iba za prvý krok pri riešení problematiky správy bytových domov. Máme za to, že daná problematika si vyžaduje zásadnú legislatívnu úpravu samotného výkonu správy, ktorá by priniesla jasné pravidlá do ekonomickej, technickej a právnej oblasti súvisiacej so starostlivosťou o spoločné časti a zariadenia bytových domov. Takúto komplexnú legislatívnu úpravu výkonu správy ba uvítali predovšetkým vlastníci bytov a nebytových priestorov, ale aj samostatní správcovia bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytov.

Použitá literatúra

[1] Zákon č. 246/2015 Z. z. 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. [online] [cit. 2016-11-23] <https://www.slovlex.sk/pravne-predpis/SK/ZZ/2015/246/20160101>

[2] Dôvodová správa k zákonu č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1983 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. [online] [cit. 2016-11-27] Najpravo.sk, <http://www.najpravo.sk/dovodove-spravy/rok-2015/246-2015-z-z.htm>