

ZBIERKA ZÁKONOV SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2015

Vyhlásené: 15. 10. 2015

Časová verzia predpisu účinná od: 1. 09. 2018

Obsah dokumentu je právne záväzný.

246

ZÁKON

z 22. septembra 2015,

**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**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

§ 1

Predmet úpravy

Tento zákon ustanovuje

- a) podmienky výkonu činnosti správcov,¹⁾ ktorí spravujú bytové domy²⁾ (ďalej len "správca"),
- b) štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov.

§ 2

Správca

Správca musí byť zapísaný v zozname správcov (ďalej len "zoznam") a spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona.

Odborná spôsobilosť

§ 3

(1) Odborná spôsobilosť sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu³⁾ (ďalej len "ďalšie odborné vzdelávanie").

(2) Ďalšie odborné vzdelávanie je zamerané na

- a) základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov (ďalej len "výkon správy"),
- b) administratívne zabezpečenie výkonu správy,
- c) odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov,
- d) finančný manažment a hospodárenie.

(3) Minimálny rozsah ďalšieho odborného vzdelávania podľa odseku 2 je 90 hodín a je rozdelené do štyroch oblastí, pričom na každú oblasť musí byť vyhradených najmenej 15 hodín.

(4) Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len "ministerstvo") môže nariadiť opätovné ďalšie odborné vzdelávanie správcov a ich zodpovedných zástupcov, ak nastanú zásadné zmeny právnej úpravy týkajúcej sa výkonu správy. Oznámenie o nariadení opätovného ďalšieho odborného vzdelávania obsahuje najmä podrobnosti o obsahovom zameraní, rozsahu vzdelávania a stanovenie termínu, do ktorého je potrebné opätovné ďalšie odborné vzdelávanie vykonať, a ministerstvo ho zverejní na svojom webovom sídle.

(5) Správca alebo jeho zodpovední zástupcovia v prípade, že odborná spôsobilosť správcu je zabezpečovaná prostredníctvom nich, sú povinní zúčastniť sa nariadeného opätovného ďalšieho odborného vzdelávania podľa odseku 4 a do 30 dní po jeho absolvovaní predložiť ministerstvu osvedčenie o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu.⁴⁾

(6) Ministerstvo nariadi opätovné ďalšie odborné vzdelávanie správcu alebo jeho zodpovedného zástupcu, ak správcovi bola orgánom podľa osobitného predpisu⁵⁾ počas posledných 24 mesiacov viac ako dvakrát právoplatne uložená pokuta vyššia ako 1 660 eur za porušenie povinnosti podľa osobitného predpisu,⁶⁾ ktorá súvisí s výkonom správy. Na pokutu uloženú správcovi v dôsledku porušenia povinnosti vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v domoch, ktoré spravuje (ďalej len "vlastníci"), sa neprihliada.

(7) Sankcie uložené podľa odseku 6 oznamuje príslušný orgán ministerstvu. Ministerstvo ich zapíše do zoznamu na obdobie 24 mesiacov.

§ 4

(1) Správca musí mať odbornú spôsobilosť alebo musí mať aspoň jedného zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou, ktorý spĺňa aj ďalšie predpoklady podľa tohto zákona bez ohľadu na počet zriadených kancelárií správcu (ďalej len "kancelária").

(2) Fyzická osoba môže zabezpečovať odbornú spôsobilosť iba pre jednu fyzickú osobu - podnikateľa alebo právnickú osobu.

§ 5

Kancelária

(1) Správca je povinný na účely uplatňovania práv vlastníkov podľa osobitného predpisu⁶⁾ mať zriadenú kanceláriu, riadne ju označiť obchodným menom a označením "Správca bytových domov".

(2) Kancelária musí byť otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni minimálne štyri za sebou idúce hodiny.

(3) Kancelária sa zriaďuje vo verejne dostupnej budove. Verejne dostupnou budovou sa na účely tohto zákona rozumie budova so vstupom prístupným verejnosti aspoň v úradných hodinách kancelárie.

§ 6

Poistenie správcu

Správca je povinný mať uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej zodpovedá pri výkone správy podľa osobitného predpisu,⁶⁾ v rozsahu primeranom počtu spravovaných bytových domov a miere rizika spojeného s výkonom správy (ďalej len "poistenie").

§ 7

Zoznam

(1) Zoznam je ministerstvom vedený verejne prístupný zoznam ustanovených údajov o správcoch, ktoré ministerstvo zverejňuje na svojom webovom sídle.

(2) Zoznam obsahuje

- a) obchodné meno fyzickej osoby - podnikateľa alebo právnickej osoby, miesto podnikania alebo sídlo,
- b) identifikačné číslo osoby, ak je pridelené,
- c) meno, priezvisko a adresu trvalého pobytu členov štatutárneho orgánu v prípade právnickej osoby spolu s uvedením dňa vzniku, prípadne zániku ich funkcie,
- d) meno, priezvisko a adresu zodpovedných zástupcov spolu s uvedením dňa vzniku, prípadne zániku ich funkcie,
- e) adresy kancelárií, ich úradné hodiny, telefónne číslo, e-mailovú adresu a číslo faxu,
- f) deň zápisu do zoznamu,
- g) deň vyčiarknutia zo zoznamu,
- h) sankcie uložené podľa § 3 ods. 6.

(3) Na požiadanie ministerstvo do siedmich dní od doručenia písomnej žiadosti vydá žiadateľovi informatívny výpis zo zoznamu, ktorý obsahuje informácie o správcovi podľa odseku 2. Výpis sa poskytuje písomne a nie je použiteľný na právne úkony.

Predpoklady na zápis do zoznamu

§ 8

(1) Do zoznamu možno zapísať fyzickú osobu - podnikateľa, ktorá

- a) má vydané živnostenské oprávnenie v predmete podnikania správa a údržba bytového fondu,⁷⁾
- b) je dôveryhodná,
- c) má odbornú spôsobilosť podľa § 3 alebo ju zabezpečuje prostredníctvom zodpovedného zástupcu, ktorý
 - 1. je dôveryhodný,
 - 2. je v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas a
 - 3. má odbornú spôsobilosť podľa § 3,
- d) má zriadenú kanceláriu podľa § 5.

(2) Dôveryhodná na účely tohto zákona je fyzická osoba, ktorá

- a) v posledných piatich rokoch nebola vyčiarknutá zo zoznamu podľa § 12 ods. 1 písm. b) až g),
- b) v posledných piatich rokoch nebola členom štatutárneho orgánu právnickej osoby vyčiarknutej zo zoznamu podľa § 12 ods. 2 písm. b) až h) v čase jej vyčiarknutia zo zoznamu,
- c) v čestnom vyhlásení podľa tohto zákona vedome neuviedla nepravdivé údaje.

(3) Do zoznamu nemožno zapísať fyzickú osobu - podnikateľa,

- a) ktorej bola v posledných 24 mesiacoch uložená pokuta podľa § 3 ods. 6 alebo ktorá bola v čase

jej uloženia členom štatutárneho orgánu alebo zodpovedným zástupcom osoby, ktorej bola v posledných 24 mesiacoch takáto pokuta uložená alebo

b) ktorá zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom osoby uvedenej v písmene a).

§ 9

(1) Do zoznamu možno zapísať právnickú osobu, ak

- a) aspoň jeden člen jej štatutárneho orgánu alebo zodpovedný zástupca, ktorý je v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas podľa Zákonníka práce, spĺňa podmienky podľa § 8 ods. 1 písm. b) a c),
- b) má vydané živnostenské oprávnenie v predmete činnosti správa a údržba bytového fondu podľa osobitného predpisu,⁷⁾
- c) má sídlo na území Slovenskej republiky alebo iného členského štátu Európskej únie, alebo iného zmluvného štátu Dohody o Európskom hospodárskom priestore (ďalej len "členský štát"),
- d) členovia jej štatutárneho orgánu sú dôveryhodní,
- e) má zriadenú kanceláriu podľa § 5.

(2) Do zoznamu nemožno zapísať právnickú osobu,

- a) ktorej bola v posledných 24 mesiacoch uložená pokuta podľa § 3 ods. 6,
- b) ktorá zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom osoby uvedenej v § 8 ods. 3 písm. a).

§ 10

Zápis do zoznamu

(1) Zápis do zoznamu vykoná ministerstvo na základe písomnej žiadosti osoby, ktorej sa zápis do zoznamu týka.

(2) Žiadosť fyzickej osoby - podnikateľa obsahuje

- a) obchodné meno,
- b) miesto podnikania,
- c) identifikačné číslo osoby, ak je pridelené,
- d) adresu kancelárie,
- e) úradne osvedčený odpis osvedčenia o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu⁴⁾ fyzickej osoby - podnikateľa alebo zodpovedného zástupcu, ktorého prostredníctvom sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
- f) čestné vyhlásenie o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
- g) čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
- h) doklad preukazujúci poistenie podľa § 6,
- i) potvrdenie oprávňujúce zriaďiť v nehnuteľnosti kanceláriu.

(3) Žiadosť právnickej osoby obsahuje

- a) obchodné meno,
- b) sídlo,
- c) identifikačné číslo osoby; ak ide o zahraničnú právnickú osobu, identifikačné číslo osoby sa neuvádza,⁶⁾
- d) adresu kancelárie,

- e) úradne osvedčený odpis osvedčenia o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu⁴⁾ osoby, prostredníctvom ktorej sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
- f) čestné vyhlásenia všetkých členov štatutárneho orgánu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
- g) čestné vyhlásenie osoby, ktorej prostredníctvom sa zabezpečuje odborná spôsobilosť o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2,
- h) doklad preukazujúci poistenie podľa § 6,
- i) potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu.

(4) Ak žiadosť o zápis do zoznamu nemá predpísané náležitosti, ministerstvo vyzve žiadateľa, aby žiadosť v určenej lehote nie kratšej ako 15 dní opravil alebo doplnil a súčasne žiadateľa poučí, ako treba opravu alebo doplnenie urobiť; ministerstvo ďalej poučí žiadateľa, že ministerstvo jeho žiadosť zamietne, ak napriek výzve žiadosť v určenej lehote neopraví alebo nedoplní.

(5) Ak žiadateľ spĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo do 15 dní od doručenia úplnej žiadosti zapíše žiadateľa do zoznamu a vydá osvedčenie o zápise do zoznamu, ktoré obsahuje údaje podľa § 7 ods. 2 písm. a) (ďalej len "osvedčenie"). O zápise žiadateľa do zoznamu ministerstvo nevydáva rozhodnutie.

(6) Ak žiadateľ nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo žiadosť v lehote podľa odseku 5 rozhodnutím zamietne.

§ 11

(1) Správca je povinný písomne informovať ministerstvo do 30 dní o

- a) zmene v osobe, ktorej prostredníctvom sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
- b) zriadení alebo zrušení kancelárie, pričom v oznámení uvedie adresu kancelárie, úradné hodiny, telefónne číslo, e-mailovú adresu a číslo faxu,
- c) zmene adresy kancelárie, úradných hodín, telefónneho čísla, e-mailovej adresy alebo čísla faxu,
- d) vzniku a zániku poistenia,
- e) vzniku, zmene alebo zániku skutočností zapisovaných do zoznamu.

(2) Správca je povinný písomne informovať ministerstvo o každej skutočnosti, ktorá je dôvodom na vyčiarknutie správcu zo zoznamu podľa § 12 do 14 dní od jej vzniku alebo odkedy sa správca mohol s prihliadnutím na všetky okolnosti o tejto skutočnosti dozvedieť.

(3) Súčasťou oznámenia podľa odsekov 1 a 2 je aj obchodné meno a identifikačné číslo osoby.

(4) Ministerstvo uloží správcovi za porušenie povinnosti podľa odseku 1 alebo 2 pokutu do 1 000 eur. V prípade opakovaného porušenia povinnosti v období 24 mesiacov uloží ministerstvo správcovi pokutu do 5 000 eur.

(5) Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.

(6) Výnosy pokút uložených podľa odseku 4 sú príjmom štátneho rozpočtu.

(7) Konanie o uložení pokuty možno začať do 12 mesiacov odo dňa, keď ministerstvo zistilo porušenie povinnosti podľa tohto zákona, najneskôr do troch rokov odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo.