

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. – vybrané povinnosti správcu a podmienky kontrolnej činnosti pri správe bytových domov

Mgr. Róbert Modranský
Prešovská univerzita v Prešove
Fakulta manažmentu
Konštantínova ul. 16 080 01 Prešov
Kontakt: robmodransky@gmail.com

Abstrakt

Snahou autora článku je poskytnúť prehľad o vybraných povinnostiach správcovských spoločností, ktoré vykonávajú správu bytových domov a príslúchajúcich nebytových priestorov. Článok sa sústreďí okrem definovania základných pojmov hlavne na najdôležitejšie povinnosti, ktoré správca má zo zákona a následne komentuje zameranie kontroly orgánu dozoru nad správcovskými spoločnosťami. Dozor nad uvádzanými ustanoveniami a povinnosťami vykonáva okrem iných Slovenská obchodná inšpekcia.

Kľúčové slová: správca bytového domu, manažment nehnuteľností, zákon č.182/1993, zákon č. 246/2015 Z. z.

JEL klasifikácia: R00; R30; R31;

1 Prehľad pojmov

Správca je právnická alebo fyzická osoba-podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať navyše podmienky osobitného zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov.

Zmluva o výkone správy je obligatórne písomná a má charakter zmluvy spotrebiteľskej v zmysle ZOS (vlastníci sú spotrebiteľia, správca je poskytovateľ služieb).

Správa bytového domu obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov (§6 ods. 1 a 2); prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov, iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome; uskutočňuje sa buď zriadením spoločenstva alebo uzatvorením zmluvy o výkone správy; na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy; na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve (§6 ods. 3). Platná je len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné sú neplatné (§6 ods. 4).

Orgány s právomocami prešetrovať správcov sú Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len „orgán dohľadu nad trhom“), Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky vo veciach ochrany osobných údajov a poskytovania súhlasu na spracovanie údajov Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky v zmysle zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov (skr. ZOS)

Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie ako samostatné bytové jednotky. Určenie účelu nemôže byť zmenené rozhodnutím vlastníka ani so súhlasom nájomcov miestností. Právny stav založí výlučne rozhodnutie o povolení užívania stavby, resp. kolaudačné rozhodnutie stavebného úradu (rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 4 Cdo 44/2009: „Rozhodujúcim pre otázku, či v konkrétnom prípade ide o byt, ktorý podlieha režimu zákona č. 182/1993 Z. z. je kolaudačný stav a nie stav faktický...“). Byt má svoju podlahovú plochu. Tu upozorňujeme len na to, že podlahová plocha je definovaná bez plochy terás, lodžii a balkónov, to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu. T. z., že terasy, lodžie a balkóny sú v zásade vždy spoločnými časťami (obvykle prislúchajú bytu alebo nebytovému priestoru a sú vo výlučnom užívaní vlastníka tohto bytu alebo nebytového priestoru), ak nie sú priamo vo výlučnom vlastníctve.

Nebytový priestor je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely než bývanie (nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti, či spoločné zariadenia).

Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú osoby, ktoré majú vo vlastníctve bytový alebo nebytový priestor v dome; výluční alebo podieloví vlastníci. Vlastníci sú zároveň spoluvlastníkmi spoločných priestorov.

Podľa §43b zákona 50/1976 Zb. (Stavebného zákona) - **bytové budovy** sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria

a) bytové domy,

b) rodinné domy,

c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

Zákon 182/1993 Z. z. v §2 definuje bytový dom nasledovne: „Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa za účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určené na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“

Bytový dom je budova, 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 BZ vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve vlastníkov, a spoločné časti domu a spoločné zariadenia sú súčasne v podielovom

spoluvlastníctve vlastníkov. Bytový dom tak musí spĺňať nasledovné znaky: viac ako polovica podlahovej plochy je určená na bývanie, má aspoň 4 byty a spoločné priestory a zariadenia sú v spoluvlastníctve vlastníkov v tomto bytovom dome.

Spoločné časti a spoločné zariadenia sú vymenované demonštratívne. Definičným kritériom spoločných častí domu je, že ide o časti nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť. Definičným kritériom spoločných zariadení domu je, že ide o zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

BZ – „bytový zákon“ – ide o zákon č. 182/1993 Z. z.

1.1 Postavenie spoločenstva vlastníkov a mandatárov pri spoločenstve

Spoločenstvo (ďalej len „SVB“) je špecifická forma právnickej osoby. Zriaďuje sa za účelom správy domu, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou fyzickou alebo právnickou osobou – správcom. Na účely zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov je SVB považované za daňovníka, ktorý nie je založený alebo zriadený na podnikanie. Aj keď spoločenstvo vlastníkov bytov môže prenajímať niektoré spoločné zariadenia domu, nemôže ísť o podnikanie, pretože všetky príjmy sú príjmami fondu prevádzky, údržby a opráv, a teda sú príjmami vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nakoľko v prípade SVB ide o spravovanie vlastného majetku a nejde o poskytovanie služby spotrebiteľom vo vzťahu podnikateľ – spotrebiteľ, dodržiavanie povinností SVB vyplývajúcich z BZ, nie je predmetom kontroly orgán dohľadu nad trhom.

V prípade, ak vlastníci bytov majú v dome podpísanú zmluvu o spoločenstve a niektoré činnosti týkajúce sa správy domu vykonáva na základe mandátnej zmluvy iný podnikateľ, ktorý má v predmete podnikania alebo činnosti správu a údržbu bytového fondu, tento podnikateľ nie je pre účely BZ (a ani podľa zákona č. 246/2015 Z. z. o správcov bytových domov) správcom domu, a teda nie je z hľadiska dodržiavania bytového zákona subjektom kontroly, nakoľko na správu domu je zriadené SVB. Upozorňujeme však na obchádzanie BZ, ktorého sa môže dopustiť mandatár, pokiaľ vykonáva správu v celom rozsahu (problém tzv. dvojitej správy – viac v úvode v kapitole II. Vykonávacia časť).

Podľa aplikačnej praxe SVB je spotrebiteľom. Orgán dohľadu nad trhom môže vykonať kontrolu správnosti rozúčtovania aj u podnikateľských subjektov, ktorí vyúčtovanie vykonávajú na základe mandátnej zmluvy so spoločenstvom vlastníkov bytov (pozri rozhodnutie Krajského súdu v Nitre sp. zn. 25Co/249/2013 – SVB má možnosť uzavrieť takúto zmluvu podľa §7b ods. 2 BZ). Postih však za nesprávne vyúčtovanie možné vyvodit' nie je, pretože za správnosť vyúčtovania je podľa BZ zodpovedné SVB. Pri kontrole sa preverí, či mandatár dodržal dohodnutý spôsob rozúčtovania a či správne započítal údaje z príslušných faktúr od dodávateľov a údajov z bytových meradiel. Nedostatky zistené kontrolou sa riešia uložením opatrením formou záväzného pokynu na odstránenie zistených nedostatkov podľa §6 ods. 1 písm. c) zákona o štátnej kontrole (vyhotovenie opravného vyúčtovania).

2 Budovy nemajúce charakter bytového domu (§8a ods. 11; §24 ods. 1 a 2)

Poukazujeme na stanovisko Úradu geodézie, kartografie a katastra SR: „...príslušné ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú aj na iné budovy, ktoré neslúžia na bývanie alebo na tento účel slúžia len v malom rozsahu. Podstatou však je, aby tieto iné budovy bolo možné deliť na jednotky – nebytové priestory a k nim prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a na pozemku, na ktorom je dom postavený a na príslušnom pozemku“. Uvedené riešil Najvyšší súd SR ešte rozhodnutím sp. zn. 2 Cdo 304/2006: „Už zo samotného pojmu „budova, ktorá nemá charakter bytového domu“ je zrejme, že ide o stavby, ktoré vzhľadom na svoje stavebno-technické usporiadanie a účel užívania uvedený v kolaudačnom rozhodnutí sú určené na iné účely ako na bývanie. Za takéto budovy možno považovať tie stavby, ktoré nespĺňajú kritéria určené pre obytné domy, teda najmä tie budovy, v ktorých zo súčtu podlahovej plochy všetkých miestností, pripadajú aspoň dve tretiny na nebytové priestory, obdobne možno za budovu, ktorá nemá charakter bytového domu považovať stavbu, pri ktorej prevažuje iná funkcia ako funkcia bývania.“ V praxi sa často stretávame s budovami, ktoré nemajú charakter bytového domu, no vlastníci alebo iné subjekty sa dožadujú kontroly. Orgán dohľadu môže vykonať kontrolu správcu takejto budovy. V zmysle §24 BZ sa ustanovenia BZ vzťahujú na budovy, ktoré nie sú bytovým domom (úplná alebo prírneraná aplikácia). V prípade, že nebude zrejmé, či orgán dohľadu nad trhom má v danom prípade konať, a na základe individuálneho posúdenia bude stanovený ďalší postup. V zásade je v kompetencii orgán dohľadu nad trhom vykonať kontrolu, aj v prípade zisteného

nedostatku konanie správcu sankcionovať. Medzi takéto domy môžu byť radené napríklad polyfunkčné budovy alebo garážové domy. Na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov.

2.1 Podmienky pri správe bytových domov

Orgán dohľadu koná pri správcoch v rozsahu ustanovení: §4-5a; §7-9a; §13; §14; §15 ods. 1; §16; §18 a §26 ZOS.

Bytový zákon (BZ) je súhrnom ustanovení o rozsahu oprávnení a povinností kontrolovaných subjektov pri správe domu, ide o odbornú starostlivosť a predpoklady správcu na výkon činnosti a poskytovanie služieb riadne, v určenej kvalite a v rozsahu jeho určených povinností.

Za poskytovanie služby si správca účtuje **platbu za správu**, ktorá mu prináleží v zmysle BZ. Výška môže byť určená v zmluve o výkone správy, v cenníku, ktorý je jej súčasťou alebo na základe rozhodnutia vlastníkov.

Na jeden bytový dom **nesmú byť dohodnuté súčasne dve správy** (ani viac správ). V zmysle §6 ods. 3 BZ, ak bolo uzavretých viacero správ v rozpore s touto zásadou, platná zmluva je len prvá. I napriek tomu, že sa môže príkazná a mandátna zmluva líšiť od zmluvy o výkone správy alebo spoločenstva, uzavretie príkaznej alebo mandátnej zmluvy je v zásade obchádzanie BZ (§6 ods. 4 BZ). SOI však uvedené nemá v kompetencii riešiť. Neplatnosť zmluvy môže riešiť výlučne súd. SOI rešpektuje, ak SVB má uzavretú príkaznú alebo mandátnu zmluvu (ako uvedené v prehľade pojmov). Zodpovednosť vždy nesie subjekt podľa BZ. Problém dvojitej správy môže vzniknúť napríklad: ak bola stavba zle zapísaná alebo prebratá; ak správca prebral celú správu spoločenstva na základe mandátnej zmluvy a vstupuje do všetkých práv a povinností spoločenstva (obchádzanie); ak viacerí správcovia vykonávajú správu nad jedným bytovým domom,...a podobne.

Po faktickej stránke môže ísť dokonca v prípade bytových domov a ich vchodov o samostatné stavby (napríklad rozhodnutie Najvyššieho súdu sp. zn. 5 Cdo 132/2007, ktoré riešilo vchody a akým spôsobom sa bude označovať stavba). Pre účely orgánov dohľadu je vždy rozhodný zápis, list vlastníctva alebo ako je určený bytový dom rozhodnutím príslušného úradu. Zároveň platí vždy uzavretá zmluva ako prvá. Pri pravidle 1 bytový dom – 1 správa je potrebné vychádzať zo zápisu v katastri. Ak bytový dom má viacero vchodov a je zapísaný ako 1 bytový dom na liste vlastníctva, ale spravujú ho dvaja alebo viacerí správcovia (rozdělili si správu po určitý počet vchodov alebo „čo vchod – to správca“), ide o dvojitú správu. Uvedené je možné kvalifikovať ako porušenie §4 ods. 1 písm. h) ZOS.

Demonštratívne je dokumentácia k domu uvedená v §9 ods. 6 BZ, prípadne spomenutá v iných ustanoveniach (§9 ods. 5 BZ). V praxi sa možno stretnúť s nasledovnými: technická dokumentácia: rozhodnutia stavebného úradu, projekt domu, revízie, pasport domu, montážne listy,...; dokumentácia týkajúca sa obchodných vzťahov s dodávateľmi: zmluvy na média, energie, šírenie signálu, zmluvy havarijnej služby, upratovanie, poistenie, úvery, sporenie, opravy,...; účtovné a ekonomické doklady: platby, zálohy, upomienky, daňové priznania, hlásenia, likvidita, pohľadávky, stav účtov, stav spotrieb domácností...; prípadne dokumentácia iného charakteru: domový poriadok, zápisnice, rozhodnutia, hlasovacie listiny, a iné.

3 Príklady porušenia povinností správcu

V nasledujúcej časti článku sa zameriame na výklad povinností správcu pri výkone správy bytových domov.

3.1 Oprávnenie prevádzkovať živnosť a označenie prevádzkarne

§8 ods. 1 BZ: Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu; správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky podľa osobitného predpisu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

Bytové domy môže spravovať len správca, ktorý spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu (zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov). Iní správcovia, ak nespravujú bytový dom, musia mať v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu.

PORUŠENIE: V prípade, ak správca toto nesplní, uvedené možno kvalifikovať ako neoprávnené podnikanie §26 ZOS; takáto osoba však musí plniť povinnosti v rovnakom rozsahu ako pri oprávnenom podnikaní. Ak je zistené, že dochádza k neoprávnenému podnikaniu, SOI informuje živnostenský úrad.

Správca musí mať na vhodnom a trvale viditeľnom mieste prevádzkarne uvedené (§15 ZOS):

- a) obchodné meno a sídlo poskytovateľa služieb alebo miesto podnikania fyzickej osoby;
- b) meno a priezvisko osoby zodpovednej za činnosť prevádzkarne; a
- c) prevádzkovú dobu určenú pre spotrebiteľa.

Prevádzková doba môže byť určená iným spôsobom (na základe telefonátu, dohodou, v zmluve o výkone správy, a podobne). *Výlučne pre zaujímavosť doplníme §5 zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov: Správca je povinný na účely uplatňovania práv vlastníkov podľa osobitného predpisu mať zriadenú kanceláriu, riadne ju označiť 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. 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.*

PORUŠENIE: SOI upozorní správcu, ak označenie prevádzkarne nie je úplné alebo neuvedené. Odporúčame nariadiť záväzným pokynom kontrolovanej osobe vykonať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov podľa §6 ods. 1 písm. c) zákona o štátnej kontrole: do určitého termínu chýbajúce údaje doplniť.

3.2 Zmena, zrušenie správcu a vyčiarknutie správcu, skončenie správy domu a povinnosti s tým spojené

§8 ods. 2 BZ: Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Správca je povinný o akejkoľvek zmene, zrušení, splynutí alebo zlúčení správcov v zmysle §8 ods. 2 BZ bezodkladne informovať vlastníkov, v zmysle §9 ods. 6 BZ predloží najneskôr v deň zániku zmluvy alebo skončenia činnosti vlastníkom správu o svojej činnosti a prevedie zostatok majetku na nový účet zriadený novým subjektom. V opačnom prípade je uvedené kvalifikované ako nedostatok (upozorňujeme na možné odchýlky pri zostatku prostriedkov, nakoľko môže ísť o omeškané platby aj zo strany vlastníkov). Pri slovnom spojení „najneskôr v deň skončenia činnosti“ sa nemožno odchýliť ani dohodou, ide o objektívnu zodpovednosť správcu (pozri rozhodnutie ÚI SOI č. SK/0391/99/2017 z 31.1.2018). Zároveň odovzdáva celú dokumentáciu správy bytu (ako sú podľa §9 ods. 6 BZ dodávateľské, pracovné alebo poisťovne zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu, vyúčtovania úhrad za plnenia, vyúčtovania fondu, zápisnice,...).

PORUŠENIE: Sleduje sa, či správca informoval vlastníkov spôsobom obvyklým alebo uvedeným v zmluve o výkone správy, a či v prípade zrušenia odovzdal dokumentáciu, previedol zostatok a predložil správu o činnosti v zmysle §9 ods. 6 BZ (pozri bod č. 10. Prechod správy). Pokiaľ tak správca neurobil, dopustil sa porušenia §4 ods. 1 písm. h) ZOS.

3.3 Výpoved' zo strany správcu

§8a ods. 8: Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 14b ods. 1 písm. g) a predsedu spoločenstva určí správca.

PORUŠENIE: Pokiaľ si správca neplní povinnosti (zákonné aj zmluvné) aj počas doby do 1 roka od podania výpovede z jeho strany, dopúšťa sa porušenia §4 ods. 1 písm. h) ZOS. Po uplynutí 1 roka, správca nie

je povinný vlastníkom správu zabezpečiť. Pokiaľ správca nevykoná registráciu a neinformoval vlastníkov, Orgán nariadi záväzným pokynom kontrolovanej osobe vykonať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov podľa §6 ods. 1 písm. c) zákona o štátnej kontrole: zabezpečiť registráciu spoločensva a informovať vlastníkov. Uvedené nesankcionujeme, ibaže by správca pokyn nesplnil. O výpovedi sa nehlasuje ani nijak sa neschvaľuje, ide o jednostranný úkon.

3.4 Výpoveď zo strany vlastníkov

§8a ods. 6 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e) BZ. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Vypovedať zmluvu môžu vlastníci len na základe rozhodnutia potrebnej väčšiny, t.z. nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome. Právne vzťahy sa budú riadiť ustanoveniami vypovedanej zmluvy. Z hľadiska zásad, povahy výpovede, nemusí byť táto podpísaná správcom (i keď ide o zmenu, logicky, výpoveď je jednostranný úkon). Na tento stav sa §8a ods. 8 nevzťahuje. Správca však počas výpovednej lehoty zabezpečuje správu i naďalej.

3.5 Vyčiarknutie zo zoznamu správcov

§8a ods. 9 BZ: Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

§8a ods. 10 BZ: Po vyčiarknutí zo zoznamu správcov je doterajší správca povinný

a) o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov,

b) vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi bez zbytočného odkladu po tom, ako bol správca vlastníckmi zvolený alebo vzniknutému spoločenstvu; ak správca nie je zvolený alebo spoločenstvo nevzniklo do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, vzniká spoločenstvo zo zákona a doterajší správca je povinný použiť primerane postup podľa odseku 8,

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

§8a ods. 11: Ustanovenia odsekov 9 a 10 sa nevzťahujú na zmluvy o výkone správy budov, ktoré nemajú charakter bytového domu podľa § 24 ods. 1.

Správca bytového domu je povinný plniť si povinnosti v zmysle uzavretej zmluvy do času účinnosti novej zmluvy (alebo do dňa vzniku spoločenstva), najviac však po dobu 6 mesiacov. Informáciu o vyčiarknutí sprístupní obvyklým spôsobom určeným v zmluve. Po 6 mesiacoch od vyčiarknutia zo zoznamu už nie je povinný ani zo zmluvy oprávnený. Nakoľko ods. 11 vylučuje použitie §8a ods. 9 a 10 na zmluvy o výkone správy týkajúce sa budov nemajúcich charakter bytového domu, v prípade iných budov sa tieto ustanovenia nebudú

PORUŠENIE: Pokiaľ si správca neplní tieto povinnosti, dopúšťa sa porušenia §4 ods. 1 písm. h) ZOS. Pokiaľ poskytuje služby aj po uplynutí lehoty 6 mesiacov od vyčiarknutia, dopúšťa sa neoprávneného podnikania.

4 Hospodárenie a ochrana ekonomických záujmov vlastníkov; majetok, účet vlastníkov a zodpovednosť za škody správcom

§8 ods. 3 BZ: Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. 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

oddelené od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. 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. 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 domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

§8 ods. 4 BZ: Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

§8 ods. 5 BZ: Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Osobitným vedením jednotlivých účtov za každý dom sa zabezpečuje výkon správy a nakladanie s prostriedkami fondu v súlade s rozhodnutím vlastníkov. Ak by sa viedol účet len na meno správcu alebo by z neho nebolo zrejmé, že ide o účet konkrétnych vlastníkov konkrétneho bytového domu, mohlo by dôjsť k nespravodlivému rozdeleniu prostriedkov alebo k zneužitiu majetku vlastníkov (napríklad formou prelievania). Zároveň by takto vedený účet mohol byť postihnuteľný exekúciou, ktorá bola smerovaná na správcu. Súvisí to taktiež s právom vlastníka požiadať o výpis z účtu bytového domu (§38 ods. 10 zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách).

Kontroluje sa správnosť čísla účtu, na ktorý majú vlastníci poukazovať zálohové platby.

Použitie a stav majetku je povinný správca pravidelne účtovať (§8 ods. 2 BZ). SOI kontroluje, či sú zriadené osobitné účty za každý dom. SOI kontroluje, či správca nenakladal s majetkom vlastníkov v rozpore so zákonom. SOI neposudzuje výšku ani oprávnenosť škody, preto nekontroluje §8 ods. 5 BZ, o tomto rozhoduje výlučne súd.

PORUŠENIE: Ak by sa kontrolou zistilo, že správca vedie účet iným spôsobom, záväzným pokynom sa nariadi vykonať opatrenie na odstránenie zistených nedostatkov podľa §6 ods. 1 písm. c) zákona o štátnej kontrole, aby správca zriadil účet v zmysle BZ. Úhrady sa poukazujú na účet domu, nie na zberný účet správcu (povinnosť viesť samostatné účty osobitne za každý bytový dom). Zároveň upozorňujeme na rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 2S/73/2018 (vychádzajúc z §10 ods. 6 BZ, pričom každý byt má daný variabilný symbol). Ak sa kontrolou preukáže, že správca uviedol iné číslo účtu vlastníkom, na ktoré majú poukazovať platby, môže ísť o porušenie §7 a 8 ZOS alebo §4 ods. 1 písm. h) ZOS.

5 Povinnosti súvisiace so správou domu podľa §8b BZ

§8b ods. 1 písm. a) BZ: Pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.

Od správcu možno rozumne očakávať úroveň osobitnej schopnosti a starostlivosti, zodpovedajúcej čestnej obchodnej praxi alebo všeobecne zásade dobrej viery uplatňovanej v jeho činnosti (§2 písm. u) ZOS). Ide o znalosť problematiky správy a znalosť BZ, hospodárenie s majetkom spôsobom určeným BZ, postup pri spravovaní v zmysle zmluvy o výkone správy.

Podľa Strapáča a kol. informujú, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvárajú so správcom zmluvu o výkone správy. Pričom ide o povinný úkon, ktorý musia vlastníci a správca vykonať na to, aby mohol správca v ich dome realizovať výkon správy. Zmluva medzi vlastníckmi a správcom je dvojstranným právnym úkonom, kde na jednej strane vystupuje správca ako podnikateľský subjekt – dodávateľ (služby), a na strane druhej vystupujú vlastníci – spotrebiteľia. Vlastníci vystupujú ako jeden subjekt a podmienky sú rovnaké pre všetkých vlastníkov “(Strapáč a kol. 2018, s. 174).

PORUŠENIE: Ak spotrebiteľ namietá porušenie tohto ustanovenia, je potrebné, správne formulovanie činnosti, v ktorej konkrétne správca porušil svoje povinnosti (o akú časť alebo povahu majetku išlo a/alebo ktoré ustanovenie zmluvy bolo porušené; či sú výdavky podložené faktúrami a rozhodnutím vlastníkov). Hĺbková kontrola je relevantná len v prípade rozsiahlych nedostatkov. Vo všeobecnosti, pokiaľ správca nehospodári s majetkom v zmysle zákona alebo zmluvy, alebo rozhodnutia vlastníkov, je možné odvolať sa na porušenie §4 ods. 1 písm. h) ZOS Ak je požiadavka na prekontrolovanie hospodárenia, je potrebné prekontrolovať, či výdavky sú podložené faktúrami, či súvisia so správou a či bol majetok použitý v zmysle

rozhodnutia vlastníkov (prípadne iným spôsobom, ktorý je stanovený BZ, napríklad §9 ods. 4 BZ). Uvedené je v opačnom prípade možné kvalifikovať ako porušenie §4 ods. 2 písm. b) ZOS.

§8b ods. 1 písm. b) BZ: Pri správe domu je správca povinný dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.

Uvedené nemožno aplikovať na povinnosti, ktoré vyplývajú vlastníkom zo zákona alebo zmluvy o výkone správy. Nakoľko ide o veľmi obsirne a všeobecné ustanovenie, využíva sa pri konkrétnych nedostatkoch ako doplnujúce a aplikuje sa veľmi zužujúco (neznamená to, že vlastníci sú nadradení správcovi – napríklad, ak žiadajú niečo, čo je v rozpore s právnym poriadkom, správca môže odmietnuť uvedené vykonať).

PORUŠENIE: Vyjadruje konkrétne nedostatky, uvedené aplikuje v kombinácii s konkrétnou povinnosťou vyplývajúcou zo ZOS alebo BZ, prípadne zmluvy.

§8b ods. 1 písm. c) BZ: Pri správe domu je správca povinný zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

PORUŠENIE: Upozorňujeme, že správca môže zastupovať len určitú časť vlastníkov alebo všetkých. Prekontrolovať je možné len to, či si správca formálne plní povinnosť (vykonal aspoň jeden úkon pri zastupovaní). Pokiaľ ani jeden úkon správca nepreukázal, uvedené je porušením povinnosti §4 ods. 1 písm. h) ZOS. Prihliadame tiež na §8b ods. 1 písm. b) ZOS – upravené vyššie. Poukazujeme na rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 Cdo 194/2014, podľa ktorého bol v danej veci správca oprávnený vymáhať nedoplatky, avšak to nevyklučuje, aby aj sami vlastníci si tieto úhrady nemohli vymáhať sami.

§8b ods. 1 písm. d) BZ: Pri správe domu je správca povinný vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Správca môže práva k majetku vykonávať len v zmysle zákona, zmluvy a rozhodnutia vlastníkov (rozhodnutím vlastníkov sa rozumie záujem). Akékoľvek svojvoľné nakladanie s majetkom bez súhlasu vlastníkov je porušením povinnosti, okrem niektorých výnimiek. Bez súhlasu vlastníkov je možné odstrániť chybu alebo poruchu technického zariadenia a spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo bezpečnosť. Za výnimku tiež možno považovať dohodu o obstarávaní medzi vlastníkmi a správcom, že do určitej výšky môže správca rozhodovať o použití finančných prostriedkov sám. Hodnota a výška by však nemala byť neprimeraná vzhľadom na bytový dom a finančné prostriedky bytového domu. Uvedené však musí byť v súlade so zmluvou a zásadami v nej upravenými (musí ísť o dostatočne jasné a presné formulácie, v akej výške a na aký účel sa tieto prostriedky budú poukazovať a kto s nimi bude nakladať; inak môže ísť o neprijateľnú podmienku.

PORUŠENIE: kľúčovými sú rozhodnutia vlastníkov a odôvodnené konanie správcu, inšpekcia kontroluje dokumenty, ktoré s uvedeným súvisia (napríklad zápisnice, hlasovania). Uvedené ustanovenie odporúčame používať podporne k iným ustanoveniam BZ.

§8b ods. 1 písm. e) BZ: Pri správe domu je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

PORUŠENIE: Ak vlastník do fondu neprispieva, správca je povinný nedoplatky vymáhať, aby nedochádzalo k užívaniu fondu na úkor iných vlastníkov. V opačnom prípade, správca nekoná v záujme vlastníkov (ochrana ekonomických záujmov; §4 ods. 1 písm. b) a h) ZOS). Uvedené nie je jednoduché správcovi preukazovať – v princípe však správca musí preukázať len formálnu stránku, či správca urobil aspoň jeden úkon (preukázateľný) voči vlastníkovi, ktorý plnenie neuhradil.

§8b ods. 1 písm. f) BZ: Pri správe domu je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

PORUŠENIE: Ak išlo o zvolanie raz za rok, aj keď len na základe žiadosti vlastníkov, povinnosť je možno považovať za splnenú. Ak správca nezvolá schôdzu vôbec, o.i. môže ísť o porušenie §4 ods. 1 písm. b), h) alebo §4 ods. 2 písm. b) ZOS. Ak správca nezvolá schôdzu na základe žiadosti ¼ vlastníkov, o.i. ide o porušenie §4 ods. 2 písm. b) alebo ods. 1 písm. h) ZOS.

§8b ods. 1 písm. g) BZ: Pri správe domu je správca povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

PORUŠENIE: Ak správca nespĺni lehotu a nepredloží plán opráv a/alebo nenavrhuje výšku tvorby fondu na kalendárny rok, nemá podľa BZ nárok na platbu za správu (§8a ods. 4 BZ;). V tomto prípade vlastníci môžu požadovať vykonať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov a vyzývajú správcu, aby predložil plán opráv a navrhnuť výšku tvorby fondu do určitého termínu. Uvedené porušenie predpisov možno taktiež považovať za porušenie §4 ods. 1 písm. h) ZOS, ak dokument neobsahuje ani minimálne základné náležitosti.

§8b ods. 1 písm. h) BZ: Pri správe domu je správca povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o).

PORUŠENIE: je potrebné si uvedomiť, či správca podal návrh, ak bol na to povinný (predloženie dokumentu); prípadne zistí u správcu, ak návrh nepodal, z akých dôvodov nevykonal svoju povinnosť. Výnimky, kedy dobrovoľná dražba neprichádza do úvahy v prípade nehnuteľnosti, sú upravené v zákone č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (napríklad: ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur).

§8b ods. 1 písm. i) BZ: Pri správe domu je správca povinný podať návrh na exekučné konanie.

Uvedené konanie musí byť v súlade s §8 ods. 1 písm. d) BZ. Drobnú exekúciu (do 2000 EUR) nemožno vykonať predajom nehnuteľnosti, kde má vlastník hlásený trvalý alebo prechodný pobyt, ibaže by uvedené schválil súd v prípade podaných viacerých exekúcií, ktoré v súhrne prevyšujú čiastku 2000 EUR a exekútor preukáže, že tieto nemožno uspokojiť iným spôsobom. Aplikujeme aj na iných dlžníkov, nielen vlastníkov (napríklad dlžník - dodávateľ).

PORUŠENIE: Orgán dozoru v súvislosti s exekúciami môže vyžadovať informácie, či správca podal návrh (dokumentácia) a kedy bol návrh podaný. Uvedené možno kontrolovať v prípade, že dlh existuje alebo išlo o rozhodnutie vlastníkov. Pokiaľ tak správca nevykoná, na základe podaného vysvetlenia, prípadne dokumentácie zhodnotíme, či ide o porušenie §4 ods. 1 písm. h) alebo §4 ods. 2 písm. b) ZOS.

§8b ods. 1 písm. j) BZ: Pri správe domu je správca povinný zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

PORUŠENIE: Je dôležité či správca koná v súlade so zmluvou o výkone správy a BZ. Vlastník musí namietat konkrétne porušenie, inak nie je možné relevantne kontrolovať zo strany SOI vykonať. V prípade porušenia možno aplikovať §4 ods. 1 písm. h) alebo §4 ods. 2 písm. b) ZOS. V prípade všeobecných podaní (typ: správca nič nerobí, správca nedodržuje zmluvu – a to bez bližšieho vysvetlenia), sa môže stať, že sa podateľňa príslušného útvaru rozhodne vybaviť priamou odpoveďou alebo žiadosťou o doplnenie relevantných dokumentov preukazujúcich tvrdenia uvádzané v podaní.

§8b ods. 1 písm. k) BZ: Pri správe domu je správca povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

Obvyklé miesto je miesto dohodnuté v zmluve o výkone správy. Stačí, ak je povinnosť splnená na dohodnutom mieste. Ak miesto dohodnuté nie je, ide o spoločnú časť domu (§2 ods. 4 BZ, napr. chodby, vchod, schodisko) alebo webové sídlo. Tu si správca môže zvoliť, ktoré miesto bude na to využívať (stačí webové sídlo). Malo by ísť o všetky úkony, ktoré správca v danej veci urobil (napríklad: odoslanie, zoznam dodávateľov, prijatie ponúk, obsah dokumentácie, atď.).

PORUŠENIE: Nie je možné postihovať za obsahové hľadisko, čo všetko je povinný správca zverejňovať; stačí, ak zverejní obsah a/alebo predmet a/alebo cenu, prípadne len stav. Kedy tak má urobiť nie je zrejmé, z jazykového a logického výkladu bezodkladne po akomkoľvek rozhodnom úkone. Lehota nie je stanovená, tak nie je možné dodržanie lehoty sankcionovať (ibaže by bola uvedená v zmluve o výkone správy). Avšak, napríklad, ak zverejnenie informácie trvá dlhšie než 30 dní, odporúčame vlastníkom upozorniť správcu aby si konal povinnosť priebežne nové informácie zverejňovať. Čo sa týka obvyklého miesta, ak je dohodnuté „vyvesením na nástenke“ (alebo dohodnuté nie je), uvedené je možné kontrolovať len na základe vysvetlenia

správcu alebo predloženia dokumentu, ktorý bol vyvesený na nástenke. Skutočnosť, či je možné vyvodenie dôsledkov za porušenie tejto povinnosti správcu však nie je možné reálne vyhodnotiť.

§8b ods. 2 BZ: Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

Na splnenie tejto povinnosti je zo strany správcu nevyhnutné získať všetky dostupné informácie o možných ponukách iných dodávateľských subjektov alebo zorganizovať verejnú súťaž za účelom výberu dodávateľa. Uvedené však nekontrolujeme a môže to rozhodnúť výlučne súd. Orgán dohľadu nad trhom nemá možnosť oddozorovať, či správca dojednal čo najvýhodnejšie podmienky. Vždy je však rozhodné stanovisko alebo rozhodnutie vlastníkov. Ak správca nesúhlasí s rozhodnutím vlastníkov a má pocit, že by išlo o nevhodnú ponuku, je povinnosťou správcu na to vlastníkov upozorniť (odborná starostlivosť). Aj keď sa vlastníci rozhodnú i napriek upozorneniu správcu, uvedené je povinný správca rešpektovať.

PORUŠENIE: SOI môže skontrolovať len to, či sa správca riadil rozhodnutím vlastníkov a či koná následne s dodávateľom v prospech vlastníkov (napríklad pri zastúpení vlastníkov, pri uplatnení reklamácií v mene vlastníkov, a podobne) - §4 ods. 1 písm. h) ZOS. Prieskum trhu nie je odsledovateľný, teda kontrola najvýhodnejších podmienok neprichádza do úvahy

7 Záver

Problematika bytových domov a ich správa je veľmi komplexná téma. Článok ponúka čitateľovi stručný prehľad o pozícii vlastníka a správcu bytového domu. Vzťahy medzi vlastními a správcom sú dohovoréné v rámci zmluvy o výkone správy, ktorá je špecifickou zmluvou. Táto zmluva charakterizuje vzťahy medzi vlastníkom a správcom ako formu spotrebiteľskej zmluvy. Vlastník je v tomto prípade považovaný za spotrebiteľa a správca za dodávateľa služieb. Zmluva o výkone správy upravuje vzťahy medzi stranami na základe zaužívanej práce správcu, ktorá vyplýva z jeho

8 Zoznam bibliografických odkazov

1. Strapáč, P., Ďurana, M., Sninčák, T., Sura, S., Takáč, J., Treščáková, D., Skorková, V. " Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár." Bratislava : *Wolters Kluwer SR s. r. o.*, 2018, 446s. ISBN: 978-80-8168-858-4
2. Šurín, L., Budjač, M., "Zákon o správcoch bytových domov. Komentár." Bratislava : *Wolters Kluwer SR s. r. o.*, 2017, 386s. ISBN: 978-80-8168-665-8
3. <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2007-250>
4. <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182>
5. <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2015-246>