Dôvodová správa

# Všeobecná časť

Vypracovanie návrhu 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 vyplýva z Plánu legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky na rok 2015 a nadväzuje na uznesenie vlády SR č. 96/2010, ktorým bola schválená Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015. V bode B.2. predmetného uznesenia sa ukladá Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR úloha „spracovať nový zákon o podmienkach správy bytových domov“.

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

Jednou z podmienok zabezpečenia profesionalizácie v oblasti správy bytových domov je odborná spôsobilosť správcov. Odborná spôsobilosť sa nadobúda absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania, ktorého obsah bude ustanovený všeobecne záväzným právnym predpisom Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Zároveň sa vytvára verejne dostupný zoznam správcov.

Správa bytových domov je v súčasnosti upravená najmä v zákone Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Návrh zákona predpokladá ich paralelnú účinnosť, pretože upravuje podmienky, za akých môžu správcovia vykonávať správu bytových domov.

Súčasťou návrhu zákona je aj novela zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z., ktorá zabezpečí vzájomné prepojenie ustanovení oboch zákonov.

Pre zdôraznenie funkcie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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.

Zároveň sa v novele zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. ukončuje transformácia štátnych a obecných bytov za zvýhodnených podmienok.

Zhodnotenie finančných, ekonomických, environmentálnych vplyvov a vplyvov na zamestnanosť a podnikateľské prostredie je vyjadrené v doložke vplyvov.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, s medzinárodnými zmluvami a s právom Európskej únie.

**DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

**právneho predpisu s právom Európskej únie**

1. Predkladateľ právneho predpisu:

*vláda Slovenskej republiky*

2. Názov návrhu právneho predpisu:

*Návrh zákon 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*

3. Problematika návrhu právneho predpisu:

* 1. je upravená v práve Európskej únie:

- primárnom:

*Zmluva o fungovaní Európskej únie, Hlava IV Voľný pohyb služieb, osôb a kapitálu, kapitola II právo usadiť sa, čl. 49-55*

- sekundárnom (prijatom po nadobudnutí platnosti Lisabonskej zmluvy, ktorou sa mení a dopĺňa Zmluva o Európskej únii a Zmluva o založení Európskeho spoločenstva - po 30. novembri 2009)

* + - 1. legislatívne akty,
      2. nelegislatívne akty,

- sekundárnom (prijatom pred nadobudnutím platnosti Lisabonskej zmluvy, ktorou sa mení a dopĺňa Zmluva o Európskej únii a Zmluva o založení Európskeho spoločenstva - do 30. novembra 2009):

*Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2006/123/ES z 12. decembra 2006 o službách na vnútornom trhu (Ú. v. EÚ L 376, 27. 12. 2006) v platnom znení*

*Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2005/36/ES zo 7. septembra 2005 o uznávaní odborných kvalifikácií (Ú. v. EÚ L 255, 30. 9. 2005) v platnom znení*

* 1. nie je obsiahnutá v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

4. Záväzky Slovenskej republiky vo vzťahu k Európskej únii:

1. lehota na prebratie smernice alebo lehota na implementáciu nariadenia alebo rozhodnutia,

*Bezpredmetné*

1. lehota určená na predloženie návrhu právneho predpisu na rokovanie vlády podľa určenia gestorských ústredných orgánov štátnej správy zodpovedných za transpozíciu smerníc a vypracovanie tabuliek zhody k návrhom všeobecne záväzných právnych predpisov,

*Bezpredmetné*

1. v danej oblasti nebolo začaté konanie proti Slovenskej republike o porušení podľa čl. 258 až 260 Zmluvy o fungovaní Európskej únie,
2. informácia o právnych predpisoch, v ktorých sú preberané smernice alebo rámcové rozhodnutia už prebraté spolu s uvedením rozsahu tohto prebratia:

* *zákon č. 136/2010 Z. z. o službách na vnútornom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov,*
* *zákon č. 293/2007 Z. z. o uznávaní odborných kvalifikácií v znení neskorších predpisov*

5. Stupeň zlučiteľnosti návrhu právneho predpisu alebo návrhu legislatívneho zámeru s právom Európskej únie:

* *úplný*

6. Gestor a spolupracujúce rezorty:

* *Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky*

**Doložka vybraných vplyvov**

**A.1. Názov materiálu:** Návrh 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

**Termín začatia a ukončenia PPK:**

**A.2. Vplyvy:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Pozitívne\* | Žiadne\* | Negatívne\* |
| 1. Vplyvy na rozpočet verejnej správy |  |  | x |
| 2. Vplyvy na podnikateľské prostredie – dochádza k zvýšeniu regulačného zaťaženia? | x |  | x |
| 3, Sociálne vplyvy  - vplyvy  na hospodárenie obyvateľstva,  - sociálnu exklúziu,  - rovnosť príležitostí a rodovú rovnosť a vplyvy na zamestnanosť |  | x |  |
| 4. Vplyvy na životné prostredie |  | x |  |
| 5. Vplyvy na informatizáciu spoločnosti | x |  |  |

**A.3. Poznámky**

**A.4. Alternatívne riešenia**

Žiadne

**A.5. Stanovisko gestorov**

**Vplyvy na rozpočet verejnej správy,**

**na zamestnanosť vo verejnej správe a financovanie návrhu**

**2.1. Zhrnutie vplyvov na rozpočet verejnej správy v návrhu**

Tabuľka č. 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy (v eurách)** | | | |
| **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| **Príjmy verejnej správy celkom** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| v tom: MDVRR SR | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***z toho:*** |  |  |  |  |
| ***- vplyv na ŠR*** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***- vplyv na územnú samosprávu*** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Výdavky verejnej správy celkom** | **36 000** | **24 434** | **24 434** | **24 434** |
| v tom: MDVRR SR | 36 000 | 24 434 | 24 434 | 24 434 |
| ***z toho:*** |  |  |  |  |
| ***- vplyv na ŠR*** | **36 000** | **24 434** | **24 434** | **24 434** |
| ***- vplyv na územnú samosprávu*** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Celková zamestnanosť** | **0** | **1** | **1** | **1** |
| ***- z toho vplyv na ŠR*** | 0 | 1 | 1 | 1 |
| **Financovanie zabezpečené v rozpočte** | **36 000** | **24 434** | **24 434** | **24 434** |
| v tom: MDVRR SR/07T0101 | 36 000 | 24 434 | 24 434 | 24 434 |
|  |  |  |  |  |

**2.2. Financovanie návrhu**

Tabuľka č. 2

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Financovanie** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy (v eurách)** | | | |
| **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| **Celkový vplyv na rozpočet verejnej správy ( - príjmy, + výdavky)** | **36 000** | **24 343** | **24 343** | **24 343** |
| z toho vplyv na ŠR | 36 000 | 24 434 | 24 434 | 24 434 |
| financovanie zabezpečené v rozpočte | 36 000 | 24 434 | 24 434 | 24 434 |
| ostatné zdroje financovania | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Rozpočtovo nekrytý vplyv** | **0** | **0** | **0** | **0** |
|  |  |  |  |  |

**Návrh na riešenie úbytku príjmov alebo zvýšených výdavkov podľa § 33 ods. 1 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy:**

Návrh zákona predpokladá negatívny vplyv na výdavky rozpočtu verejnej správy v súvislosti s vývojom a následne so zabezpečením prevádzky informačného systému - zoznamu správcov.

Finančné prostriedky na zabezpečenie plnenia úloh vyplývajúcich z návrhu zákona má Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky zabezpečené v rámci limitov výdavkov kapitoly v návrhu rozpočtu verejnej správy na roky 2016 až 2018.

**2.3. Popis a charakteristika návrhu**

**2.3.1. Popis návrhu:**

Správa bytových domov je v súčasnosti upravená najmä v zákone Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Návrh 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 predpokladá ich paralelnú účinnosť, pretože upravuje podmienky, za akých môžu správcovia vykonávať správu bytových domov.

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

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

Zároveň sa vytvára verejne dostupný zoznam správcov, ako aj regulácia výkonu činnosti vo forme možného vyčiarknutia zo zoznamu v prípade neplnenia podmienok zákona.

Návrh bude implementovať Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Uvedený návrh zákona má nadobudnúť účinnosť 1. januára 2016.

**2.3.2. Charakteristika návrhu podľa bodu  2.3.2. Metodiky :**

zmena sadzby

       zmena v nároku

 x    nová služba alebo nariadenie (alebo ich zrušenie)

       kombinovaný návrh

       iné

**2.3.3. Predpoklady vývoja objemu aktivít:**

Tabuľka č. 3

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Objem aktivít** | **Odhadované objemy** | | | |
| **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| Počet žiadostí o zápis do zoznamu správcov | 0 | 1500 | 3500 | 5000 |
|  |  |  |  |  |

**2.3.4. Výpočty vplyvov na verejné financie**

Z výdavkov štátneho rozpočtu sa predpokladá financovanie vývoja a prevádzky nového informačného systému - zoznamu správcov. Finančné prostriedky v roku 2015 predstavujú výdavky potrebné na vývoj informačného systému. Finančné prostriedky v rokoch 2016, 2017 a 2018 pokrývajú mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania pre 1 zamestnanca Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR a udržateľnosť prevádzky informačného systému. Vytvoriť 1 nové pracovné miesto je potrebné najmä pre zabezpečenie riadneho vedenia zoznamu správcov, vrátane rozhodovania o zápisoch a vyčiarknutiach, kontrolnej a inšpekčnej činnosti nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov bytových domov, ktorá bude spočívať v pravidelných a účelových previerkach nepretržitého splnenia predpokladov pre výkon činnosti správcov, ako aj aktualizácii obsahu ďalšieho odborného vzdelávania a vyhodnocovania aktuálneho stavu profesionalizácie správcov bytových domov. Uvedené pracovné miesto bude vytvorené v rámci schválených limitov počtu zamestnancov MDVRR SR. V neposlednom rade je ich úlohou aj prispieť k zdynamizovaniu procesu vytvárania akreditovaných programov ďalšieho odborného vzdelávania prostredníctvom tvorby opatrení a konzultácií s dotknutými subjektmi.

Tabuľka č. 4

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Príjmy (v eurách)** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy** | | | | **poznámka** |
| **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| **Daňové príjmy (100)1** | **0** | **0** | **0** | **0** |  |
| **Nedaňové príjmy (200)1** | **0** | **0** | **0** | **0** |  |
| **Granty a transfery (300)1** | **0** | **0** | **0** | **0** |  |
| **Príjmy z transakcií s finančnými aktívami a finančnými pasívami (400)** |  |  |  |  |  |
| **Prijaté úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci (500)** |  |  |  |  |  |
| **Dopad na príjmy verejnej správy celkom** | **0** | **0** | **0** | **0** |  |
|  |  |  |  |  |  |

1 –  príjmy rozpísať až do položiek platnej ekonomickej klasifikácie

Tabuľka č. 5

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Výdavky (v eurách)** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy** | | | | **poznámka** |
| **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| **Bežné výdavky (600) MDVRR SR** | **0** | **24 434** | **24 434** | **24 434** |  |
| Mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania (610) | 0 | 10 992 | 10 992 | 10 992 |  |
| Poistné a príspevok do poisťovní (620) | 0 | 3 842 | 3 842 | 3 842 |  |
| Tovary a služby (635009)2 | 0 | 9 600 | 9 600 | 9 600 | Aktualizácia softvéru |
| Bežné transfery (640)2 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| Splácanie úrokov a ostatné platby súvisiace s úvermi, pôžičkami a NFV (650)2 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| **Kapitálové výdavky (700)** | **36 000** | **0** | **0** | **0** |  |
| Obstarávanie kapitálových aktív (7110003) | 36 000 | 0 | 0 | 0 | Softvér |
| Kapitálové transfery (720)2 | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| **Výdavky z transakcií s finančnými aktívami a finančnými pasívami (800)** | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
| **Dopad na výdavky verejnej správy celkom** | **36 000** | **24 434** | **24 434** | **24 434** |  |
| **z toho výdavky na ŠR** | **36 000** | **24 434** | **24 434** | **24 434** |  |
| Bežné výdavky(600) | **0** | **24 434** | **24 434** | **24 434** |  |
| Mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania (610) | **0** | **10 992** | **10 992** | **10 992** |  |
| Kapitálové výdavky (700) | **36 000** | **0** | **0** | **0** |  |
| Výdavky z transakcií s finančnými aktívami a finančnými pasívami (800) | 0 | 0 | 0 | 0 |  |
|  |  |  |  |  |  |

2 –  výdavky rozpísať až do položiek platnej ekonomickej klasifikácie

   Tabuľka č. 6

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Zamestnanosť** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy** | | | | | **poznámka** | |
| **2015** | **2016** | **2017** | | **2018** |
| **Počet zamestnancov celkom\*** | **0** | **1** | **1** | | **1** | 1 nové pracovné  miesto na MDVRR SR | |
| **z toho vplyv na ŠR** | **0** | **1** | **1** | | **1** |  | |
| **Priemerný mzdový výdavok (v eurách)\*** | **0** | **916** | **916** | | **916** |  | |
| **z toho vplyv na ŠR** | **0** | **916** | **916** | | **916** |  | |
| **Osobné výdavky celkom (v eurách)** | **0** | **14 834** | **14 834** | | **14 834** |  | |
| **Mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania (610)\*** | **0** | **10 992** | **10 992** | | **10 992** |  | |
| **z toho vplyv na ŠR** | **0** | **10 992** | **10 992** | | **10 992** |  | |
| **Poistné a príspevok do poisťovní (620)\*** | **0** | **3 842** | **3 842** | | **3 842** |  | |
| **z toho vplyv na ŠR** | **0** | **3 842** | **3 842** | | **3 842** |  | |
|  |  |  |  | |  |  | |
| **Poznámky:** |  |  |  | |  |  | |
| Priemerný mzdový výdavok je tvorený podielom mzdových výdavkov na jedného zamestnanca na jeden kalendárny mesiac bežného roka | | | | | |  | |
| Poistné tvorí podiel mzdových výdavkov, pričom za organizácie v pôsobnosti kapitol štátneho rozpočtu, s výnimkou prenesených kompetencií výkonu štátnej správy, pre zamestnancov štátnej služby a zamestnancov pri výkone práce vo verejnom záujme predstavuje  34,95 %,  pre policajtov, profesionálnych vojakov, colníkov, hasičov vrátane horskej záchrannej služby predstavuje 33,2 %. Pre ostatné subjekty verejnej správy vrátane prenesených kompetencií výkonu štátnej správy poistné tvorí podiel zodpovedajúci  35,2 %. | | | | | | | |
| Kategórie 610 a 620 sú z tejto prílohy automaticky prenášané do príslušných kategórií prílohy „výdavky“ | | | |  |  | |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

**\* počet zamestnancov,  mzdy a poistné rozpísať podľa spôsobu odmeňovania (napr. policajti, colníci ...)**

**Vplyvy na podnikateľské prostredie**

|  |  |
| --- | --- |
| **Vplyvy na podnikateľské prostredie** | |
| **3.1**. Ktoré podnikateľské subjekty budú predkladaným návrhom ovplyvnené a aký je ich počet? | Navrhovaný zákon bude mať vplyv na podnikateľské subjekty pôsobiace v oblasti správy bytových domov.  Kvalifikovaný odhad subjektov je cca 10 000. |
| **3.2**. Aký je predpokladaný charakter a rozsah nákladov a prínosov? | Náklady:  - priamy finančný náklad súvisiaci so získaním odbornej spôsobilosti, a to absolvovaním akreditovaného odborného vzdelávania  - v prípade, že podnikateľský subjekt doteraz nemal zriadenú kanceláriu, vznikajú jednorazové náklady spojené so zriadením a označením kancelárie  - administratívne náklady spojené s podaním žiadosti na zápis do zoznamu, informačné povinosti v prípade zmeny údajov a pod.  Prínos:  -zavedením odbornej spôsobilosti v oblasti správy bytových domov sa zabezpečí, že tieto činnosti budú vykonávať kvalifikované osoby s potrebnými teoretickými a praktickými znalosťami  - zavedenie podmienky vlastníctva, resp. spoluvlastníctva bytového alebo nebytového priestoru pre predsedu spoločenstva vlastníkov bytov môže z dôvodu nesplnenia tejto podmienky zvýšiť uzatváranie zmlúv o výkone správy u profesionálneho správcu, čo bude predstavovať pozitívny vplyv pre týchto profesionálnych správcov |
| **3.3**. Aká je predpokladaná výška administratívnych nákladov, ktoré podniky vynaložia v súvislosti s implementáciou návrhu? | V súčasnosti nie je možná kvantifikácia. |
| **3.4**. Aké sú dôsledky pripravovaného návrhu pre fungovanie podnikateľských subjektov na slovenskom trhu (ako sa zmenia operácie na trhu?) | Návrh zavádza podmienky pre podnikanie v oblasti správy bytových domov, ktoré bude podmienené získaním odbornej spôsobilosti. Subjekty, ktoré budú chcieť naďalej podnikať v danej oblasti musia splniť podmienky najneskôr do 31. decembra 2017.  Nepredpokladá sa zamedzenie vstupu nových subjektov na trh. |
| **3.5**. Aké sú predpokladané spoločensko – ekonomické dôsledky pripravovaných regulácií? | Návrh zákona predpokladá pozitívny spoločensko-ekonomický vplyv prostredníctvom zavedenia minimálnych požiadaviek pre výkon činnosti správcov, ktorým sa skvalitní správa bytových domov, najmä prevádzka, koncepčná údržba, plánovanie obnovy a predĺženie životnosti bytových domov na Slovensku. |

Vplyvy na informatizáciu spoločnosti

|  |  |
| --- | --- |
| **Budovanie základných pilierov informatizácie** |  |
| **Obsah** |  |
| **6.1.** Rozširujú alebo inovujú sa existujúce alebo vytvárajú sa či zavádzajú sa nové elektronické služby?  *(Popíšte ich funkciu a úroveň poskytovania.)* | Návrh zákona zavádza tzv. zoznam správcov ako verejne dostupný zoznam tých správcov, ktorí splnili podmienky pre zápis do zoznamu a teda podmienky na výkon činnosti správcu. Zoznam bude zverejnený na webovom sídle Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR.  Úroveň I (informatívna úroveň) |
| **6.2.** Vytvárajú sa podmienky pre sémantickú interoperabilitu?  *(Popíšte spôsob jej zabezpečenia.)* | Nie |
| **Ľudia** |  |
| **6.3.** Zabezpečuje sa vzdelávanie v oblasti počítačovej gramotnosti a rozširovanie vedomostí o IKT?  *(Uveďte spôsob, napr. projekty, školenia.)* | Nie |
| **6.4.** Zabezpečuje sa rozvoj elektronického vzdelávania?  *(Uveďte typ a spôsob zabezpečenia vzdelávacích aktivít.)* | Nie |
| **6.5.** Zabezpečuje sa podporná a propagačná aktivita zameraná na zvyšovanie povedomia o informatizácii a IKT?  *(Uveďte typ a spôsob zabezpečenia propagačných aktivít.)* | Nie |
| **6.6.** Zabezpečuje/zohľadňuje/zlepšuje sa prístup znevýhodnených osôb k službám informačnej spoločnosti?  *(Uveďte spôsob sprístupnenia digitálneho prostredia.)* | Nie |
| **Infraštruktúra** |  |
| **6.7.** Rozširuje, inovuje, vytvára alebo zavádza sa nový informačný systém?  *(Uveďte jeho funkciu.)* | Návrh zákona zavádza nový informačný systém; zoznam správcov. Úlohou zoznamu správcov je informovať verejnosť o správcoch, ktorí splnili podmienky pre zápis do zoznamu. |
| **6.8.** Rozširuje sa prístupnosť k internetu?  *(Uveďte spôsob rozširovania prístupnosti.)* | Nie |
| **6.9.** Rozširuje sa prístupnosť k elektronickým službám?  *(Uveďte spôsob rozširovania prístupnosti.)* | Vytvorením nových elektronických služieb sa rozšíri ich dostupnosť. |
| **6.10.** Zabezpečuje sa technická interoperabilita?  *(Uveďte spôsob jej zabezpečenia.)* | Nie |
| **6.11.** Zvyšuje sa bezpečnosť IT?  (*Uveďte spôsob zvýšenia bezpečnosti a ochrany IT.)* | Pri realizácii budú rešpektované platné štandardy a legislatíva. |
| **6.12.** Rozširuje sa technická infraštruktúra?  (*Uveďte stručný popis zavádzanej infraštruktúry.)* | Nie |
| **Riadenie procesu informatizácie** |  |
| **6.13.** Predpokladajú sa zmeny v riadení procesu informatizácie?  *(Uveďte popis zmien.)* | Nie |
| **Financovanie procesu informatizácie** |  |
| **6.14.** Vyžaduje si proces informatizácie finančné investície?  *(Popíšte príslušnú úroveň financovania.)* | Rezortná úroveň. |
| **Legislatívne prostredie procesu informatizácie** |  |
| **6.15.** Predpokladá nelegislatívny materiál potrebu úpravy legislatívneho prostredia procesu informatizácie?  *(Stručne popíšte navrhované legislatívne zmeny.)* | Nie. |

# Osobitná časť

**Čl. I:**

**K § 1**

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

S cieľom profesionalizácie a lepšej kontroly upravuje podmienku odbornej spôsobilosti nadobúdanej odborným vzdelávaním v rozsahu určenom vykonávacím predpisom a štátnu správu na úseku splnenia podmienok umožňujúcich vykonávať správu bytových domov.

**K § 2**

Definuje základné podmienky, ktoré musí splniť každá fyzická osoba podnikateľ 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 podnikať 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 ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu.

Rozsah a obsah vzdelávania je v zákone stanovený iba rámcovo, podrobnosti upravuje všeobecne záväzný právny predpis.

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 ďalšie odborné vzdelávanie všetkých správcov bez časového obmedzenia pri rešpektovaní právnych princípov, najmä princípu legitímnych očakávaní. Takéto vzdelávanie nariaďuje ministerstvo oznámením, ktoré obsahuje termín, do kedy sú dotknuté osoby povinné ho absolvovať, ako aj rozsah tohto vzdelávania s ohľadom na uvedené zmeny.

Odborne spôsobilé osoby sú povinné tohto vzdelávania sa zúčastniť a následne v určenej lehote preukázať absolvovanie toho vzdelávania ministerstvu.

Individuálne opätovné odborné vzdelávanie je nariadené v prípade, ak bola opakovane právoplatne uložená sankcia za porušenia osobitných zákonov. Takto uložené sankcie sa zároveň zapisujú na stanovené obdobie do zoznamu správcov.

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

**K § 4**

Každý správca bytových domov, tak fyzická osoba podnikateľ, ako aj právnická osoba musí mať odbornú spôsobilosť zabezpečenú prostredníctvom zodpovedného zástupcu, pokiaľ tieto podmienky nespĺňa sám podnikateľ (fyzická osoba).

Právny základ vzťahu fyzickej osoby zabezpečujúcej odbornú spôsobilosť pre inú fyzickú osobu alebo právnickú osobu vyplýva buď z pracovného pomeru podľa osobitného predpisu v zákonom predpísanom rozsahu alebo z členstva v štatutárnom orgáne právnickej osoby.

Zároveň s ohľadom na charakter činnosti nie je možné, aby jedna fyzická osoba zabezpečovala odbornú spôsobilosť pre viac osôb. Uvedené platí aj v prípade, že fyzická osoba sama podniká a mala by záujem zabezpečovať odbornú spôsobilosť pre inú fyzickú osobu alebo právnickú osobu.

**K § 5**

Ustanovenie ukladá správcovi povinnosť mať zriadenú a označenú kanceláriu v súlade s týmto zákonom, ktorá zároveň musí byť dostupná pre vlastníkov najmenej dva rôzne pracovné dni v rámci jedného týždňa, pričom žiadny z týchto dní po dobu nie kratšiu ako súvislé štyri hodiny s cieľom vytvoriť vlastníkom priestor pre získavanie informácií a uplatňovanie iných práv podľa osobitného predpisu.

Takto zriadená kancelária nemusí spĺňať podmienky prevádzkarne podľa osobitného predpisu, avšak zákon nevylučuje, aby táto bola zároveň kanceláriou. Podmienky osobitného predpisu týkajúce sa prevádzkarne uvedeným ustanovením nie sú dotknuté.

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

**K § 6**

Stanovuje sa povinnosť pre správcu mať poistenie zodpovednosti za škodu nepretržite počas celej doby výkonu správy bytových domov. Zákon neurčuje presný rozsah takéhoto poistenia, avšak správca je povinný prihliadať na počet spravovaných domov a ich hodnotu v danom čase a mieste, ako aj mieru rizika podľa ostatných okolností.

**K § 7**

Správca, ktorý spravuje bytové domy, musí byť zapísaný do zoznamu správcov. Zoznam správcov je verejný, ministerstvom vedený zoznam, do ktorého sa zapisujú základné údaje o správcoch definované v zákone, vrátane uložených sankcií.

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

Zákon takisto uvádza taxatívny výpočet údajov zapisovaných do zoznamu.

Napriek tomu, že pokuta môže byť právoplatne uložená správcovi, do zoznamu sa nezapíšu tie, ktoré vznikli ako dôsledok nesplnenia alebo porušenia povinnosti jednotlivými vlastníkmi 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 alebo 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 ustanovením § 3 ods. 6 zákona.

**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 podnikateľa a právnickej osoby ustanovuje zákon.

Predpoklad odbornej spôsobilosti môže fyzická osoba podnikateľ splniť sama alebo ju zabezpečiť prostredníctvom osoby (zodpovedného zástupcu), ktorá spĺňa ustanovený predpoklad odbornej spôsobilosti a dôveryhodnosti.

Zároveň sa vymedzuje inštitút dôveryhodnosti osoby, ktorá sa posudzuje s ohľadom na posledných päť uplynutých rokov, tak u podnikateľa samotného, ako aj zodpovedného zástupcu, či členov štatutárneho orgánu v prípade právnickej osoby.

V nadväznosti na § 5 nevyhnutnou podmienkou pre zápis osoby do zoznamu je aj zriadenie kancelárie.

Do zoznamu nie je možné zapísať fyzickú osobu podnikateľa, ktorej bola v uvedenom období uložená pokuta presahujúca sumu 1 660 eur, ktorá vznikla v súvislosti s výkonom správy. Fyzickú osobu podnikateľa nie je možné zapísať ani v prípade, že takáto osoba pôsobila ako člen štatutárneho orgánu alebo zodpovedný zástupca v čase uloženia pokuty presahujúcej sumu 1 660 eur, ktorá súvisela s výkonom správy.

Rovnako nie je možné zapísať fyzickú osobu podnikateľa, ktorá má záujem zabezpečovať odbornú spôsobilosť prostredníctvom zodpovedného zástupcu, ktorému bola uložená uvedená pokuta ako fyzickej osobe podnikateľovi alebo právnickej osobe, v ktorej bol v rozhodnom čase členom štatutárneho orgánu alebo zodpovedným zástupcom.

**K § 9**

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

Hlavnou odlišnosťou od podmienok pre zápis fyzickej osoby podnikateľa je spôsob zabezpečenia odbornej spôsobilosti. Podmienku odbornej spôsobilosti musí spĺňať aspoň jeden člen štatutárneho orgánu alebo zodpovedný zástupca ustanovený za rovnakých podmienok ako pri fyzickej osobe podnikateľovi.

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

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

Rovnako ako pri fyzickej osobe podnikateľovi sa vyžaduje zriadenie kancelárie podľa § 5.

Analogicky ako pri fyzickej osobe podnikateľovi nie je možné zapísať právnickú osobu, ktorej bola v uvedenom období uložená pokuta presahujúca sumu 1 660 eur, ktorá súvisí s výkonom správy. Takisto nie je možné zapísať právnickú osobu, ktorá má záujem zabezpečovať odbornú spôsobilosť prostredníctvom osoby (či už člena štatutárneho orgánu alebo zodpovedného zástupcu), 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.

**K § 10**

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

Prílohou žiadosti je aj úradne overená kópia osvedčenia o ďalšom odbornom vzdelávaní osoby, prostredníctvom ktorej sa bude zabezpečovať odborná spôsobilosť bez ohľadu na to, či to bude sama fyzická osoba podnikateľ, člen štatutárneho orgánu právnickej osoby alebo zamestnanec fyzickej osoby podnikateľa alebo právnickej osoby.

Potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu je najmä list vlastníctva, pokiaľ je žiadateľ a jej 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 správcov a vydá osvedčenie o zápise do zoznamu správcov, ktoré je nevyhnutnou podmienkou pre výkon činnosti správcu spravujúceho bytové domy podľa osobitného predpisu.

V prípade zamietnutia žiadosti o zápis, ministerstvo vydáva rozhodnutie v správnom konaní, proti ktorému je možné podať opravný prostriedok.

**K § 11**

Ustanovuje sa všeobecná informačná povinnosť správcu voči ministerstvu v taxatívne vymedzených prípadoch.

Správca je povinný ministerstvu ohlasovať zmeny v osobe s odbornou spôsobilosťou vo všetkých prípadoch – najmä zánik funkcie v štatutárnom orgáne, skončenie pracovného pomeru alebo pozbavenie alebo obmedzenie spôsobilosti na právne úkony takejto osoby.

Takisto je správca povinný oznámiť zmeny súvisiace s kanceláriou zapísanou v zozname správcov na účely zabezpečenia aktuálnosti a relevantnosti zoznamu správcov.

Z dôvodu požadovanej podmienky nepretržitého poistenia zodpovednosti za škodu podľa § 6 zákona sa takisto vyžaduje oznamovanie vzniku alebo zániku poistenia. Zmeny v obsahu poistnej zmluvy nie je potrebné ministerstvu oznamovať.

Rovnako je správca povinný oznámiť aj akékoľvek ďalšie zmeny údajov zapisovaných do zoznamu, najmä v prípade ich nesúladu so skutočným stavom.

Ďalej je správca povinný informovať ministerstvo o každej skutočnosti, ktorá je dôvodom na vyčiarknutie zo zoznamu, najmä nesplnenie predpokladov na zápis do zoznamu.

Zároveň sa zavádza aj sankcia za nesplnenie týchto informačných povinností na účely ich lepšej vynútiteľnosti a podrobnosti o ukladaní takýchto pokút.

**K § 12**

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.

**K § 13**

Definuje sa štátna správa na úseku splnenia podmienok činnosti správcov bytových domov. Určeným orgánom je Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR, ktoré zabezpečuje vedenie zoznamu správcov, zápis do zoznamu správcov, vyčiarknutie zo zoznamu správcov, ako aj dohľad nad správcami v rozsahu ustanovenom týmto zákonom.

**K § 14**

Stanovuje sa definícia dohľadu. Dohľadom sa zabezpečuje kontrola podmienok na úseku výkonu činnosti správcov bytových domov v rozsahu tohto zákona. Predmetom dohľadu je teda len splnenie podmienok na zápis do zoznamu správcov a riadne plnenie informačných povinností voči ministerstvu.

Ustanoveniami tohto zákona o dohľade nie je dotknutá právomoc orgánov všeobecného dohľadu, ani dohľad podľa osobitných predpisov.

Informácie a podklady dôležité pre dohľad získava ministerstvo z vlastnej činnosti (najmä kontrolami alebo previerkami) alebo na základe podnetov od iných orgánov alebo tretích osôb.

**K § 15**

Definuje sa poverená osoba a spôsob výkonu dohľadu. Taxatívne sa stanovujú náležitosti poverenia ministerstva, ktoré sú nevyhnutne potrebné pre výkon dohľadu.

**K § 16**

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

Poverená osoba má právo vstupovať do kancelárií správcu, nahliadať do potrebnej dokumentácie v rozsahu nevyhnutnom pre riadny výkon dohľadu, vrátane možnosti robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

V odôvodnených prípadoch je poverená osoba oprávnená odoberať písomnosti a iné záznamy správcu, ktoré súvisia s výkonom dohľadu, vyžadovať od uvedených osôb informácie a potrebnú súčinnosť.

Povinnosti poverenej osoby zahŕňajú aj preukázanie sa pri začatí dohľadu poverením, ako aj služobným preukazom, resp. občianskym preukazom. V prípade prevzatia písomností je poverená osoba povinná vydať potvrdenie o ich prevzatí a zabezpečovať ich ochranu. Ak už odobraté písomnosti nie sú ďalej potrebné pre riadny výkon dohľadu, poverená osoba ich bez zbytočného odkladu správcovi vráti. V neposlednom rade je poverená osoba povinná zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, ktoré sa dozvedela pri výkone dohľadu, pričom táto trvá aj po skončení dohľadu, výkonu funkcie alebo zamestnania poverenej osoby, resp. iného právneho vzťahu s ministerstvom.

**K § 17**

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

Dohliadaná osoba má právo odmietnuť poskytnutie súčinnosti, ak by tým bolo porušené jej právo na nedotknuteľnosť obydlia alebo zákonom ustanovená povinnosť mlčanlivosti.

**K § 18**

Stanovuje sa postup v prípade zaujatosti, resp. pochybností o nezaujatosti poverenej osoby. Poverenú osobu je možné vylúčiť z výkonu dohľadu, ak existujú pochybnosti o jej nezaujatosti, najmä so zreteľom na jej pomer k predmetu dohľadu alebo správcovi, resp. jeho zamestnancom alebo členom štatutárneho orgánu.

Poverená osoba, ktorá má pochybnosti o svojej nezaujatosti, je povinná bezodkladne upovedomiť osobu, ktorá ju dohľadom poverila, pričom do rozhodnutia je oprávnená robiť len tie úkony, ktoré neznesú odklad.

V prípade, že pochybnosti o nezaujatosti poverenej osoby má dohliadaný správca, podá ministerstvu námietky do troch dní, odkedy sa o nich dozvedel. Námietky sa podávajú písomne a nemajú odkladný účinok.

Ministerstvo rozhodne o vylúčení poverenej osoby do troch dní od oznámenia alebo podania námietok.

**K § 19**

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 fotokópii a odpisov, náhrada hotových výdavkov a náhrada za stratu času.

**K § 20**

Na konania podľa tohto zákona sa použije všeobecný predpis o správnom konaní, ak nie je ustanovené inak.

Na výkon činnosti správcov, postup podávania žiadostí o zápis do zoznamu správcov, rozhodovanie o zápise do zoznamu a na výkon dohľadu nad dodržiavaním podmienok pre výkon činnosti správcov sa uplatnia uvedené časti zákona č. 136/2010 Z. z. o službách na vnútornom trhu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov pokiaľ ustanovenia tohto zákona nie sú odchýlne.

Uznávanie odbornej spôsobilosti podľa predpisov iného členského štátu Európskej únie alebo iného zmluvného štátu Dohody o Európskom hospodárskom priestore podliehajú režimu zákona č. 293/2007 Z. z. o uznávaní odborných kvalifikácií v znení neskorších predpisov. Najmä s ohľadom na obsah vzdelávania stanovený zákonom, súčasťou ktorého je aj časť týkajúca sa právnych predpisov Slovenskej republiky a špecifík bytového fondu, je nevyhnutné v predmetných prípadoch pristúpiť ku kompenzačným mechanizmom podľa osobitného predpisu.

**K § 21**

Ustanovenie splnomocňuje ministerstvo na vydanie všeobecne záväzného právneho predpisu, ktorým sa určí minimálny obsah a podrobnosti ďalšieho odborného vzdelávania a vzory žiadostí o zápis do zoznamu.

**K § 22**

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 päť rokov pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona, čo ministerstvu preukážu potvrdením. Obdobie piatich rokov bolo stanovené s ohľadom na zmeny vyplývajúce zo zákona o celoživotnom vzdelávaní.

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

Ustanovuje sa lehota pre splnenie podmienok tohto zákona pre všetkých správcov, ktorí majú záujem vykonávať správu bytových domov.

**Čl. 2**

**K bodu 1**

Pre zdôraznenie účelu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 Národnej rady Slovenskej republiky 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 s návrhom zákona dochádza k úprave definície správcu aj v zákone Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov s ohľadom na stanovenie doplňujúcich podmienok v zákone 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, najneskôr však uplynutím doby šiestich mesiacov, ktorá začína plynúť deň nasledujúci po rozhodnej udalosti, teda po právoplatnosti vyčiarknutia zo zoznamu.

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

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 vlastníkmi zvolený alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniklo, prípadne odovzdať jemu dostupnú dokumentáciu týkajúcu sa bytového domu v súlade s predmetným ustanovením.

V prípade, že nový správca nebol vlastníkmi zvolený alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevzniklo do šiestich mesiacov od právoplatnosti vyčiarknutia zo zoznamu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniká zo zákona a pôvodný správca je povinný primerane uplatniť postup podľa § 8a ods. 8.

Ďalej, až do účinnosti zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva, avšak najviac na obdobie šiestich mesiacov od právoplatnosti vyčiarknutia zo zoznamu, je vyčiarknutý správca povinný zabezpečovať prevádzku bytového domu v nevyhnutnom rozsahu a odstránenie chyby a poruchy technického zariadenia.

Osobitné ustanovenie je venované prípadu, keď správca spravuje okrem bytových domov aj budovy, ktoré nemajú charakter bytových domov podľa osobitného predpisu a tento je z dôvodov taxatívne uvedených v zákone vyčiarknutý zo zoznamu správcov, avšak je oprávnený naďalej podnikať v oblasti správy budov, ktoré nemajú charakter bytových domov. Zmluvy o výkone správy budov, ktoré nemajú charakter bytových domov teda nie sú dotknuté ustanoveniami o zániku takejto zmluvy zo zákona, ani postupom výkonu správy v obmedzenom rozsahu.

**K bodu 5**

V záujme zlepšenia vymožiteľnosti práva sa zavádza zákonný režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v súdnych konaniach, v ktorých sú vlastníci žalovaní iným vlastníkom alebo vlastníkom, ktorý bol prehlasovaný. V aplikačnej praxi vznikajú procesne neriešiteľné situácie, kde jeden vlastník musí žalovať niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov, aby sa v režime bytového (spolu)vlastníctva dovolal súdnej ochrany. Uvedený stav nielenže bráni prístupu k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou bude správca v určených sporoch zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom v danom návrhu plne postačí, ak žalobca označí ako pasívne legitimovaných vlastníkov (všeobecná formulácia s prípadnými prílohami v podobe listu vlastníctva) a uvedie, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca.

**K bodu 6**

Z dôvodu zamedzenia prípadných aplikačných problémov sa navrhuje explicitne vyjadriť, že na správu budov, ktoré nemajú charakter bytového domu, sa článok I  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 nevzťahuje.

**K bodu 7**

Tento bod obsahuje prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1.1.2016.

Podľa súčasného znenia zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. sa nevyžaduje, aby bol predseda spoločenstva 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 spoločenstiev.

Zároveň sa ustanovuje právny režim pre zmluvy o výkone správy uzatvorené s osobou, ktorá v zákonom vyžadovanej lehote nesplní požadované podmienky.

V prípade, že fyzická osoba – podnikateľ alebo právnická osoba, ktorá zabezpečuje správu bytových domov na základe zmluvy účinnej pred 1. januárom 2018, nesplní k 31. decembru 2017 podmienky ustanovené zákonom o správcoch bytových domov, účinnosť takejto zmluvy zaniká najneskôr k 30. júnu 2018. O uvedenom je správca povinný vlastníkov informovať v uvedenej lehote.

V období od 1. januára 2018 najneskôr do 30. júna 2018 je zmluva o výkone správy s takouto osobou stále platná a účinná na účely výkonu správy v rozsahu podľa § 8a ods. 10. V prípade, že by platnosť a účinnosť tejto zmluvy nebola predĺžená na určité obdobie po nesplnení podmienok na výkon činnosti zo strany správcu bytových domov, nebolo by možné zabezpečiť riadny výkon správy.

Zároveň zákon ustanovuje, že vyššie uvedená zmluva zanikne aj skôr, a to v prípade vzniku spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo uzatvorenia novej zmluvy o výkone správy s novým správcom.

Prípadné dodatočné splnenie podmienok pre výkon správy bytových domov zo strany správcu v období od 1. januára 2018 do 30. júna 2018 nemá vplyv na zánik zmluvy o výkone správy zo zákona v súlade s týmto ustanovením. Takáto zmluva teda zo zákona zanikne najneskôr k 30. júnu 2018 (ak nevznikne spoločenstvo alebo nebude uzatvorená nová zmluva o výkone správy). V prípade, že vlastníci majú záujem na zabezpečovaní správy prostredníctvom pôvodného správcu, je nevyhnutné uzatvorenie novej zmluvy o výkone správy až po splnení podmienok návrhu zákona.

V súlade s Koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2020 schválenou uznesením vlády SR č. 13 zo 7. 1. 2015 sa ukončuje transformácia bytov vo vlastníctve štátu a obcí za zvýhodnených podmienok.

**Čl. III**

Účinnosť zákona sa navrhuje 1. januára 2016.

Bratislava 27. mája 2015

**Robert Fico**

predseda vlády Slovenskej republiky

**Ján Počiatek**

minister dopravy, výstavby

a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky