ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2015

Vyhlásené: 1. 12. 2015 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

**328**

**VYHLÁŠKA**

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

z 20. novembra 2015

**o minimálnom obsahu ďalšieho odborného vzdelávania správcov bytových domov a vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu správcov bytových domov**

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa § 21 zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) ustanovuje:

**§ 1**

(1) Minimálny obsah ďalšieho odborného vzdelávania ustanovuje príloha č. 1.

(2) Vzor žiadosti o zápis do zoznamu správcov

a) fyzickej osoby podnikateľa ustanovuje príloha č. 2,

b) právnickej osoby ustanovuje príloha č. 3.

**§ 2**

Táto vyhláška nadobúda účinnosť 1. januára 2016.

**Ján Počiatek v. r.**

**Príloha č. 1**
**k vyhláške č. 328/2015 Z. z.**

## MINIMÁLNY OBSAH ĎALŠIEHO ODBORNÉHO VZDELÁVANIA

| **Blok I. Právo a legislatíva** |
|---|
| **I. - Právne predpisy** |
| 1. Právne predpisy upravujúce správu a vlastníctvo bytov a nebytových priestorov |
| 2. Občiansky zákonník |
| 3. Obchodný zákonník |
| 4. Právne predpisy upravujúce kataster nehnuteľností a zápisy vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam |
| 5. Právne predpisy upravujúce stavebné konanie |
| 6. Právne predpisy upravujúce energetickú hospodárnosť budov a energetickú efektívnosť |
| 7. Právne predpisy upravujúce teplotu teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla |
| 8. Právne predpisy upravujúce Štátny fond rozvoja bývania |
| 9. Právne predpisy upravujúce poskytovanie dotácií na rozvoj bývania |
| 10. Právne predpisy upravujúce exekučnú činnosť (správa a vymáhanie pohľadávok) |
| 11. Právne predpisy upravujúce ochranu osobných údajov |
| **Blok II. Administratívne zabezpečenie správy bytových domov** |
| **II. 1 – Správa bytových domov** |
| 1. Správca, vlastníci bytov a nebytových priestorov, ich zodpovednosť, práva a povinnosti |
| 2. Zmluva o výkone správy |
| 3. Zmluvné vzťahy s dodávateľmi |
| 4. Práva k pozemku |
| 5. Prevod vlastníctva |
| 6. Rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, schôdza vlastníkov a zhromaždenie |
| 7. Účet bytového domu, fond prevádzky, údržby a opráv a úhrady spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru |
| **II. 2 – Facility management** |
| 1. Facility management a správa bytového domu a ďalšie súvisiace služby |
| 2. Slovenské technické normy[1]) |
| 3. Nástroje a postupy zaistenia a riadenia služieb pre správu bytového domu |
| **II. 3 – Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov** |
| 1. Založenie, vznik a zánik spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov |
| 2. Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov |
| 3. Organizácia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov |
| 4. Orgány spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov |
| **Blok III. Odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov** |
| **III. 1 – Technické aspekty prevádzky budov a hodnotenie technického stavu budov** |
| 1. Povinné prehliadky, kontroly a revízie vrátane lehôt a spôsobu ich vykonávania a odstraňovania zistených nedostatkov |
| 2. Požiarna ochrana |
| 3. Pasportizácia budov |
| 4. Dokumentácia stavieb |
| 5. Hodnota stavebného diela, východiská a metodika určovania hodnoty stavebného diela |
| 6. Základy konštrukcií pozemných stavieb |
| 7. Diagnostika stavebných konštrukcií a technických zariadení domu, analýza a vyhodnocovanie ich stavu |
| **III. 2 – Poruchy, opravy a rekonštrukcie budov** |
| 1. Rozdelenie druhov a typov porúch, riešenia porúch |
| 2. Havárie, havarijné stavy a prevencia |
| 3. Technická, ekonomická a morálna životnosť budov a ich častí |
| 4. Systémové poruchy a ich analýza, diagnostika a odstraňovanie |
| **III. 3 – Prevádzka** |

| **Blok I. Právo a legislatíva** |
|---|
| 1. Náklady a ich optimalizácia |
| 2. Optimalizácia prevádzky |
| 3. Zabezpečovanie dodávky médií |
| 4. Plánovanie opráv a údržby |
| **III. 4 – Stavebné úpravy** |
| 1. Práva a povinnosti vlastníkov a správcu pri stavebných úpravách |
| 2. Povoľovanie a druhy stavebných úprav – stavebné povolenie, ohlásenie, evidencia zásahov a zmien |
| 3. Nadstavby a vstavby |
| **III. 5 – Energetické aspekty správy budov** |
| 1. Energetická certifikácia |
| 2. Znižovanie energetickej náročnosti |
| 3. Cenová regulácia v tepelnej energetike |
| 4. Výroba, rozvod a náklady na teplo |
| **Blok IV. Finančný manažment a hospodárenie** |
| **IV. 1 – Financovanie údržby a opráv** |
| 1. Zdroje financovania – vlastné zdroje, získavanie súkromných zdrojov a štátnych zdrojov |
| 2. Výpočet nákladov na údržbu a opravy |
| **IV. 2 – Finančné hospodárenie** |
| 1. Finančné plánovanie a rozpočet |
| 2. Daňové a odvodové povinnosti, poistenie bytového domu a poistné |
| 3. Plán hospodárenia |
| 4. Špecifiká účtovníctva pri správe bytových domov |
| 5. Finančné rozhodovanie a rozhodovacia analýza |
| 6. Výpočet nákladov na energie, zálohové predpisy – náležitosti a zásady ich tvorby |
| **IV. 3 – Správa o činnosti správcu** |
| 1. Rozúčtovanie a vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru |
| 2. Spôsoby a druhy rozúčtovania |
| 3. Správa o finančnom hospodárení, stave spoločných častí a zariadení domu bytového domu a vykonaných revíziách |
| **IV. 4 – Správa pohľadávok** |
| 1. Vymáhanie pohľadávok v súdnom a exekučnom konaní, dobrovoľné dražby |
| 2. Záložné právo a jeho výkon, zákonné záložné právo |

**Príloha č. 2**
**k vyhláške č. 328/2015 Z. z.**

## Žiadosť o zápis fyzickej osoby podnikateľa do zoznamu správcov bytových domov

**VZOR**

**Žiadosť o zápis fyzickej osoby podnikateľa do zoznamu správcov bytových domov**

| **Identifikačné údaje** | | |
|---|---|---|
| *1. Obchodné meno* | *2. IČO* | |
| *3. Miesto podnikania* | | |
| *4. Adresa kancelárie*[1)] | *5. Úradné hodiny* | |
| *6. Telefónne číslo* | *7. E-mailová adresa* | *8. Číslo faxu* |
| *9. Odbornú spôsobilosť podľa § 3 zákona:* ☐ má žiadateľ ☐ zabezpečuje prostredníctvom zodpovedného zástupcu podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona | | |
| *10. Meno, priezvisko a adresa zodpovedného zástupcu*[2)] | *11. Deň vzniku funkcie zodpovedného zástupcu*[2)] | |
| **Vyhlásenia** | | |
| *12.* ☐ *Osoba podľa bodu 9 spĺňa predpoklady podľa § 8 ods. 1 písm. b) a c) zákona* | | |
| *13.* ☐ *Žiadateľ má zriadenú kanceláriu podľa § 5 zákona* | | |
| **Prílohy** *(priloží žiadateľ k žiadosti)* | | |
| *14.* ☐ *Úradne osvedčený odpis živnostenského oprávnenia s predmetom podnikania správa a údržba bytového fondu* | | |
| *15.* ☐ *Úradne osvedčený odpis osvedčenia o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu podľa § 10 ods. 2 písm. e) zákona osoby podľa bodu 9* | | |
| *16.* ☐ *Doklad preukazujúci poistenie podľa § 6 zákona* | | |
| *17.* ☐ *Potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu* | | |

| |
|---|
| *18.* ☐ *Čestné vyhlásenie žiadateľa o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2 zákona* |
| *19.* ☐ *Čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2 zákona* |
| **Iné** |
| *20. Adresy ďalších kancelárií s uvedením ich úradných hodín (oddelené bodkočiarkou)* |
| *21. Iné poznámky k žiadosti* |

| *22. Dátum (deň/mesiac/rok)* | *23. Meno, priezvisko a podpis žiadateľa* |
|---|---|
| | |

*Vysvetlivky*

1) *Ak má žiadateľ viac ako jednu kanceláriu, uvedie ich adresy do poľa číslo 20.*
2) *Vyplní iba žiadateľ, ktorý zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom zodpovedného zástupcu podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona; údaje viacerých osôb oddelí žiadateľ bodkočiarkou.*

**Poučenie**

1. Svojím podpisom žiadateľ potvrdzuje, že všetky uvedené vyhlásenia sú pravdivé a je si vedomý následkov vyplývajúcich z uvedenia nepravdivých informácií.
2. Podľa § 10 ods. 4 zákona, ak žiadosť o zápis do zoznamu nemá predpísané náležitosti, Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „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 ak napriek výzve žiadosť v určenej lehote neopraví alebo nedoplní, ministerstvo jeho žiadosť zamietne.
3. Podľa § 10 ods. 5 zákona, 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.
4. Podľa § 10 ods. 6 zákona, ak žiadosť nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo žiadosť v lehote podľa § 10 ods. 5 zákona rozhodnutím zamietne.
5. Podľa § 11 ods. 2 zákona je správca povinný písomne informovať ministerstvo o každej skutočnosti, ktorá je dôvodom na vyčiarknutie zo zoznamu správcov do 14 dní od jej vzniku alebo odkedy sa správca mohol s prihliadnutím na všetky okolnosti o tejto skutočnosti dozvedieť.

**Príloha č. 3**
**k vyhláške č. 328/2015 Z. z.**

## Žiadosť o zápis právnickej osoby do zoznamu správcov bytových domov

**VZOR**

**Žiadosť o zápis právnickej osoby do zoznamu správcov bytových domov**

| **Identifikačné údaje** | | |
|---|---|---|
| *1. Obchodné meno* | *2. IČO* | |
| *3. Sídlo* | | |
| *4. Adresa kancelárie*[1)] | *5. Úradné hodiny* | |
| *6. Telefónne číslo* | *7. E-mailová adresa* | *8. Číslo faxu* |
| *9. Meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu všetkých členov štatutárneho orgánu a deň vzniku ich funkcie*[2)] | | |
| *10. Odbornú spôsobilosť podľa § 3 zákona*<br>☐ má člen štatutárneho orgánu žiadateľa<br>☐ zabezpečuje prostredníctvom zodpovedného zástupcu podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona | | |
| *11. Meno, priezvisko, adresa osoby podľa bodu 10* | *12. Deň vzniku funkcie osoby podľa bodu 10* | |
| **Vyhlásenia** | | |
| *13.* ☐ Osoby podľa bodov 9 a 11 sú dôveryhodné podľa § 8 ods. 2 zákona | | |
| *14.* ☐ *Žiadateľ má zriadenú kanceláriu podľa § 5 zákona* | | |
| **Prílohy** *(priloží žiadateľ k žiadosti)* | | |
| *15.* ☐ *Úradne osvedčený odpis živnostenského oprávnenia s predmetom podnikania správa a údržba bytového fondu* | | |

| |
|---|
| *16.* ☐ *Úradne osvedčený odpis osvedčenia o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu podľa § 10 ods. 3 písm. e) osoby podľa bodu 10* |
| *17.* ☐ *Doklad preukazujúci poistenie podľa § 6 zákona* |
| *18.* ☐ *Potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu* |
| *19.* ☐ *Výpis z obchodného registra nie starší ako tri mesiace*[3)] |
| *20.* ☐ *Čestné vyhlásenie všetkých členov štatutárneho orgánu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2 zákona* |
| *21.* ☐ *Čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2 zákona* |
| **Iné** |
| *22. Adresy ďalších kancelárií s uvedením úradných hodín (oddelené bodkočiarkou)* |
| *23. Iné poznámky k žiadosti* |

| *24. Dátum (deň/mesiac/rok)* | *25. Meno, priezvisko a podpis štatutárneho orgánu žiadateľa* |
|---|---|

*Vysvetlivky*
1) *Ak má žiadateľ viac ako jednu kanceláriu, uvedie ich adresy do poľa číslo 22.*
2) *Údaje viacerých osôb oddelí žiadateľ bodkočiarkou.*
3) *Ak je žiadateľ v obchodnom registri zapísaný.*

**Poučenie**

1. Svojím podpisom žiadateľ potvrdzuje, že všetky uvedené vyhlásenia sú pravdivé a je si vedomý následkov vyplývajúcich z uvedenia nepravdivých informácií.
2. Podľa § 10 ods. 4 zákona, ak žiadosť o zápis do zoznamu nemá predpísané náležitosti, Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „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 ak napriek výzve žiadosť v určenej lehote neopraví alebo nedoplní, ministerstvo jeho žiadosť zamietne.
3. Podľa § 10 ods. 5 zákona, 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.
4. Podľa § 10 ods. 6 zákona, ak žiadosť nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo žiadosť v lehote podľa § 10 ods. 5 zákona rozhodnutím zamietne.
5. Podľa § 11 ods. 2 zákona je správca povinný písomne informovať ministerstvo o každej skutočnosti, ktorá je dôvodom na vyčiarknutie zo zoznamu správcov do 14 dní od jej vzniku alebo odkedy sa správca mohol s prihliadnutím na všetky okolnosti o tejto skutočnosti dozvedieť.

1) súbor STN EN 15221 Facility management (96 2001).

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava,
tel.: 02 888 91 137, fax: 02/52442853, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.