

**Informácia o plnení úloh v zmysle zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov
a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov
a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

1. Úvod

Dňa 22. septembra 2015 bol schválený zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 246/2015 Z. z.“), ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 2016. Cieľom právnej úpravy je skvalitnenie správy bytového fondu, najmä prevádzky, údržby, plánovania obnovy a predĺženie životnosti bytových domov prostredníctvom zavedenia podmienok pre výkon činnosti správcov. Vypracovanie a predloženie návrhu uvedeného zákona vyplývalo z Plánu legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky na rok 2015 nadväzujúc na uznesenie vlády SR č. 96/2010 zo dňa 3. februára 2010 ktorým bola schválená Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2015. V bode B.2. predmetného uznesenia sa Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR uložila úloha „spracovať nový zákon o podmienkach správy bytových domov“.

V rámci legislatívneho procesu, resp. najmä v priebehu medzirezortného pripomienkového konania, prišlo k zúženiu pôsobnosti návrhu zákona z podmienok správy bytových domov na podmienky pre správcov bytových domov. Ustanovenia týkajúce sa správy bytového domu sú naďalej upravené v zákone NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý je v priamej gescii Ministerstva financií SR. Z pohľadu Ministerstva dopravy a výstavby SR (ďalej len „MDV SR“) ako gestora predstavuje zákon č. 246/2015 Z. z. prvý krok k vyššej profesionalizácii správcovskej činnosti, vyššej odbornosti poskytovaných služieb a zároveň aj k širšej legislatívnej úprave správy bytového fondu v nasledujúcich rokoch.

2. Predmet zákona č. 246/2015 Z. z.

Zákon č. 246/2015 Z. z. ustanovuje minimálne podmienky pre výkon činnosti správcov bytových domov, ktorými sú zabezpečenie odbornej spôsobilosti, riadne zriadená kancelária, poistenie zodpovednosti za škodu pri výkone činnosti a živnostenské oprávnenie v predmete správa a údržba bytového fondu. Zo zápisov možno usúdiť, že väčšina správcov nemá zapísané požadované, najjednoduchšie znenie živnostenského oprávnenia v predmete podnikania „správa a údržba bytového fondu“. Toto oprávnenie má rôzne variácie a doplnky, ktoré však významovo nespĺňajú zákonom vyžadované znenie. MDV SR muselo začiatkom roka 2016 pristúpiť k podaniu žiadosti o usmernenie k problematike správy a údržby bytového fondu v podmienkach živnostenského podnikania na Ministerstvo vnútra SR. Po dohode s Ministerstvom vnútra SR MDV SR uznáva okrem činnosti správa a údržba bytového fondu aj nasledovné predmety činnosti, resp. predmety podnikania, ktoré sú s ňou obsahovo zhodné:

- správa a údržba bytového fondu v rozsahu voľných živností,
- správa a údržba bytového fondu v rozsahu konkrétnych prác,

- správa a údržba bytového a nebytového fondu,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností,
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu konkrétnych prác,
- správa a údržba nehnuteľností,
- správa a údržba nehnuteľností v rozsahu voľných živností,
- správa a údržba nehnuteľností v rozsahu konkrétnych prác.

Aj v prípade, ak má správca samostatne zapísanú správu bytového fondu a údržbu bytového fondu (t. j. ako dve samostatné živnostenské oprávnenia), z pohľadu MDV SR je uvedené akceptovateľné a vyhovujúce pre zápis do zoznamu správcov. Nie je však možné akceptovať len živnostenské oprávnenie správa bytového fondu bez údržby a naopak. Predloženými nevyhovujúcimi oprávneniami, ktoré sa opakovali, boli najmä obstarávanie služieb spojených so zabezpečením riadnej prevádzky nehnuteľnosti, správa nehnuteľností na základe honoráru alebo kontraktu, správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu, správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu upratovačských alebo maliarskych prác. Častou chybou pri podávaní žiadosti o zápis bolo nepredloženie živnostenského listu, resp. oprávnenia. MDV SR následne konanie prerušilo a stanovilo lehotu na doplnenie chýbajúcich dokumentov.

Určitý počet správcov nemal zapísanú žiadnu alternatívu živnostenského oprávnenia „správa a údržba bytového fondu“ napriek tomu, že mali uzavreté platné zmluvy o výkone správy a v danej oblasti podnikali za účelom zisku.

Zákon č. 246/2015 Z. z. zaviedol aj definíciu dôveryhodnosti, ktorá je taktiež podmienkou vyžadovanou pri zápise do zoznamu správcov. Dôveryhodná nie je tá osoba, ktorá bola v posledných piatich rokoch pred podaním žiadosti vyčiarknutá zo zoznamu správcov z iného dôvodu ako vyčiarknutia na vlastnú žiadosť alebo bola členom štatutárneho orgánu alebo zodpovedným zástupcom právnickej osoby v čase jej vyčiarknutia zo zoznamu. Uvedené malo smerovať k tomu, aby osoba, ktorá dlhodobo porušuje právne predpisy, nemohla po vyčiarknutí opakovane byť zapísaná do zoznamu správcov pod hlavičkou inej spoločnosti.

2.1. Odborná spôsobilosť

Odborná spôsobilosť sa získava absolvovaním odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe, pričom za odborne spôsobilé sa považujú tie osoby, ktoré absolvovali odbornú prípravu ukončenú skúškou v akreditovanom vzdelávacom programe vyhovujúcom podmienkam zákona č. 246/2015 Z. z. a Vyhlášky Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 328/2015 Z. z. o minimálnom obsahu ďalšieho odborného vzdelávania správcov bytových domov a vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu správcov bytových domov (ďalej len „vyhláška č. 328/2015 Z. z.“) nie viac ako päť rokov pred nadobudnutím účinnosti uvedeného zákona. Odborná spôsobilosť môže byť zabezpečená priamo správcom (ako člen štatutárneho orgánu) alebo prostredníctvom zodpovedného zástupcu. Ďalšie odborné vzdelávanie musí mať minimálny rozsah 90 hodín

a splniť zamerania štyroch oblastí - základné právne predpisy týkajúce sa výkonu správy bytových domov, administratívne zabezpečenie výkonu správy, odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov, finančný manažment a hospodárenie. Špecifickejšie podmienky definuje vyhláška č. 328/2015 Z. z., v ktorej sú bližšie stanovené obsahové náležitosti jednotlivých sekcií vzdelávania.

Zoznam akreditovaných kurzov ďalšieho odborného vzdelávania, ktoré spĺňajú požiadavky vyhlášky, je vedený Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky. Aktuálne spĺňajú požiadavky vyhlášky akreditované kurzy ďalšieho odborného vzdelávania nasledovných vzdelávacích inštitúcií:

- Občianske združenie Academia Istropolitana Nova – Správa bytového fondu
- V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o. – Manažér správy budov
- Slovenská technická univerzita v Bratislave - Správa bytového fondu
- TM Consulting s.r.o. – Správa bytového fondu
- NOVA TRAINING, s.r.o. – Správa bytového fondu

V prípade, že je odborná spôsobilosť zabezpečená prostredníctvom zodpovedného zástupcu, tento musí (okrem iného) byť v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas podľa zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce. Zodpovedný zástupca nemôže zabezpečovať odbornú spôsobilosť pre správcu bytového domu na základe dohody o prácach vykonaných mimo pracovného pomeru, nakoľko dohody o vykonaní práce sú dohody mimo pracovného pomeru, čím by nebola splnená podmienka § 9 ods. 1 písm. a) zákona č. 246/2015 Z. z. Pre splnenie podmienky odbornej spôsobilosti podľa zákona č. 246/2015 Z. z. postačuje jedna odborne spôsobilá osoba pre jedného správcu. Počet odborne spôsobilých osôb, prostredníctvom ktorých je zabezpečovaná odborná spôsobilosť správcu, nie je viazaný na počet spravovaných bytov alebo ich hodnotu. V niekoľkých prípadoch sa stalo, že jedna osoba zabezpečujúca odbornú spôsobilosť bola uvedená vo viacerých žiadostiach o zápis rôznych správcov. V takomto prípade sa vyžadovalo, aby správcovia nahradili zodpovedného zástupcu inou osobou, ktorá ešte nezabezpečovala odbornú spôsobilosť pre iného správcu.

Správcovia predkladali aj také osvedčenia, resp. iné potvrdenia, ktoré síce považovali za preukázanie získania odbornej spôsobilosti, avšak ich obsahová náplň odborného vzdelávania nevyhovovala podmienkam vyhlášky č. 328/2015 Z. z.

2.2. Kancelária

Pre lepšie uplatňovanie práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a lepšiu dostupnosť správcu je ďalšou podmienkou riadne zriadená kancelária, ktorá sa musí nachádzať vo verejne dostupnej budove a byť otvorená v úradných hodinách najmenej po 4 za sebou idúce hodiny minimálne dva dni v týždni. Nie je podmienkou mať zriadenú kanceláriu v každej obci, v ktorej správca spravuje bytové domy. Kancelárie majú správcovia mnohokrát zriadené aj v bytoch, čo však MDV SR akceptuje, pokiaľ je dodržané označenie kancelárie,

možnosť dostať sa do budovy (recepcia, zvončeky atď.) a zároveň, ak počas úradných hodín je správca dostupný pre vlastníkov.

Povinnou prílohou žiadosti je aj doklad preukazujúci zriadenie kancelárie, ktorým môže byť najmä nájomná zmluva, súhlas vlastníka s užívaním nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva alebo dohoda o bezplatnom užívaní nehnuteľnosti. Pri niektorých subjektoch sa stávalo, že nemali aký doklad predložiť, nakoľko kanceláriu prevádzkovali vo svojich pôvodných priestoroch, ktoré síce odpredali, avšak kancelárske priestory naďalej užívali bez zmluvného základu.

Častou témou správcov bola odpoveď na otázku čo urobiť v prípade, ak má celá firma „celozávodnú dovolenku“ a v priebehu jedného či dvoch týždňov nie je kancelária dostupná. MDV SR akceptuje takéto dočasné obmedzenie úradných hodín v prípade, ak je uvedené riadne označené na kancelárii správcu.

MDV SR sa v aplikačnej praxi stretlo aj so žiadosťami, podľa ktorých (resp. podľa správcov) sa obedná prestávka v akomkoľvek časovom rozsahu započítava do úradných hodín. S uvedeným však nemožno súhlasiť, nakoľko zákon č. 246/2015 Z. z. uvádza podmienku „štyri za sebou idúce hodiny“ a prerušenie z dôvodu obednej prestávky by zapríčinilo nedodržanie zákonom vyžadovaného časového rozsahu. V danej veci museli správcovia vykonať nápravu a zosúladiť úradné hodiny so zákonnými podmienkami.

Na MDV SR sa obracali členovia štatutárnych orgánov správcovských spoločností s pripomienkou, že nedokážu byť vždy prítomní v kancelárii počas úradných hodín. Zákon č. 246/2015 Z. z. nevyžaduje prítomnosť členov štatutárneho orgánu v kancelárii počas úradných hodín, avšak je potrebné, aby bol k dispozícii kvalifikovaný zamestnanec, ktorý dokáže uspokojiť požiadavky konkrétneho klienta.

2.3. Poistenie zodpovednosti za škodu

Ďalšou podmienkou, ktorú zákon č. 246/2015 Z. z. zaviedol, je uzavretie povinného poistenia zodpovednosti za škodu pri výkone podnikateľskej činnosti, za ktorú správca zodpovedá pri výkone správy. Toto poistenie musí mať správca zabezpečené nepretržite počas celej doby výkonu správcovskej činnosti. Samotnú výšku poistenia zákon č. 246/2015 Z. z. nestanovuje, avšak zo skúseností získaných pri zápisoch do zoznamu správcov je možné konštatovať, že správcovia pristupujú k stanoveniu výšky poistnej sumy zodpovedne a vo veľkej väčšine berú ohľad aj na množstvo a hodnotu spravovaného majetku vlastníkov. Je nevyhnutné, aby správca prihliadol na počet spravovaných bytových domov, ich hodnotu, stav a možné riziká spojené s výkonom ich správy už len z ohľadu na vlastné zabezpečenie svojej spoločnosti.

Žiadatelia viackrát predložili poistenie štatutárnych orgánov za škodu spôsobenú spoločnosti (správcovi) alebo poistenie zamestnanca za škodu spôsobenú zamestnávateľovi – uvedené typy poistenia však nie sú v súlade s požadovaným poistením podľa § 6 zákona č. 246/2015 Z. z. Dokladom preukazujúcim poistenie je doklad, z ktorého vyplýva, že uzatvorené poistenie sa týka poistenia zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej správca zodpovedá pri výkone činnosti, a v čase rozhodovania o žiadosti trvá, najmä:

- kópia už uzatvorenej poisťnej zmluvy,
- kópia návrhu poisťnej zmluvy s dokladom o zaplatení poisťného,
- potvrdenie od poisťovateľa o uzatvorení poistení,
- poisťný certifikát.

Celkovo možno zhrnúť problematické oblasti žiadostí o zápis do zoznamu správcov do nasledovných okruhov - nesprávne živnostenské oprávnenie, resp. žiadne živnostenské oprávnenie, nepreukázanie získania odbornej spôsobilosti či už nepredložením osvedčenia o absolvovaní ďalšieho odborného vzdelávania alebo predložením nevyhovujúceho osvedčenia, uzavreté nesprávne poistenie zodpovednosti za škodu.

Celkom inou problematickou oblasťou sa u niektorých subjektov, ktoré žiadali o zápis do zoznamu správcov bytových domov ukázalo podávanie žiadostí na správne ministerstvo (MDV SR), pričom nie malý počet žiadostí bol odoslaný na Ministerstvo spravodlivosti SR, ale tiež aj na Ministerstvo vnútra SR, ako aj podávanie žiadostí na inom tlačive, resp. vzore (žiadosť o zápis do zoznamu konkurzných správcov). Práve s uvedeným omylom pri zozname správcov bytových domov a zozname konkurzných správcov súvisí najväčší počet žiadostí zaslaných na inom tlačive, resp. na iné príslušné ministerstvo, v mnohých prípadoch dokonca aj so zaplateným správnym poplatkom, ktorý je v prípade žiadosti o zápis do zoznamu konkurzných správcov 200 eur. Našťastie sa podarilo k všeobecnej spokojnosti všetky uvedené nedostatky v súčinnosti MDV SR a žiadateľov o zápis do zoznamu správcov úspešne vyriešiť, a preto na záver len pripomíname, že konanie o zápise do zoznamu správcov bytových domov je bezplatné.

2.4. Zápis do zoznamu správcov bytových domov

Zoznam správcov bytových domov je verejne dostupný register vedený MDV SR, ktorý obsahuje základné informácie o správcoch, najmä:

- obchodné meno, miesto podnikania alebo sídlo,
- identifikačné číslo osoby,
- základné údaje členov štatutárneho orgánu,
- základné údaje zodpovedných zástupcov spolu s uvedením dňa vzniku, prípadne zániku ich funkcie,
- adresy kancelárií, úradné hodiny, telefónne číslo, e-mailovú adresu a číslo faxu,
- deň zápisu do zoznamu,
- deň vyčiarknutia zo zoznamu,

sankcie uložené podľa § 3 ods. 6 zákona č. 246/2015 Z. z.

Žiadosť o zápis do zoznamu správcov by mal správca podať až po splnení všetkých vyššie uvedených podmienok. Správcovia, ktorí vo svojom zmluvnom portfóliu mali čo i len jednu zmluvu o výkone správy, mali povinnosť byť zapísaní v zozname správcov

k 31. decembru 2017. Zmluvy o výkone správy účinné pred 1. januárom 2018 uzatvorené so správcom, ktorý k 31. decembru 2017 nebol zapísaný v zozname správcov, zanikajú najneskôr k 30. júnu 2018. Správca má povinnosť o tejto skutočnosti písomne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov najneskôr 60 dní pred zánikom zmlúv a vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi alebo vzniknutému spoločenstvu. K zániku zmluvy o výkone správy dochádza zo zákona a preto sa nevyžaduje, aby ktorákoľvek zo strán podávala výpoveď alebo aby sa zmluvné strany na zániku zmluvy dohodli. Uvedenú situáciu nie je možné napraviť ani dodatočným zapísaním správcu do zoznamu, zmluvy o výkone správy je potrebné v prípade záujmu oboch zmluvných strán uzavrieť opätovne. Medzi správcami sa však rozšírila zavádzajúca informácia, podľa ktorej MDV SR predĺžilo termín zápisu do 30. júna 2018, ktorý keď nezapísaní správcovia stihnú, nepríde k zániku ich zmlúv o výkone správy. V nadväznosti na uvedené MDV SR v priebehu mesiaca jún opäť eviduje nárast prijatých žiadostí.

K 31. decembru 2017 MDV SR vydalo 551 osvedčení o zápise do zoznamu správcov bytových domov, k 30. júnu 2018 tento počet narástol na 596 zapísaných subjektov. V priebehu obdobia od účinnosti zákona č. 246/2015 Z. z. až do posledného dňa, kedy sa správcovia mohli zapísať do zoznamu správcov bez zániku zmlúv o výkone správy (31. december 2017), prichádzali žiadosti o zápis na MDV SR priebežne, viac menej ustáleným počtom. Rádovo zvýšený počet žiadostí začal prichádzať na MDV SR až v mesiacoch október až december 2017, napriek viacerým medializovaným upozorneniam MDV SR počas prechodného obdobia dvoch rokov, ktorých obsahom bola žiadosť smerujúca k správcovi bytových domov, aby podanie žiadosti o zápis nenechávali na poslednú chvíľu. MDV SR má zákonnú lehotu na vydanie osvedčenia 15 dní a nie je povinné zapísať správcu hneď v deň prijatia žiadosti. Výrazne vyšší počet žiadostí bol na MDV SR doručený v období od 27. – 29. decembra 2017, MDV SR sa však všetky vyhovujúce žiadosti podarilo úspešne spracovať a zapísať aj týchto správcov.

Správcovia vo veľkej miere využívajú podanie žiadosti prostredníctvom webového sídla www.zoznamspravcov.sk. Každému subjektu je pri zápise vytvorený a pridelený jedinečný identifikátor, prostredníctvom ktorého sa vedia prihlásiť do svojho vlastného profilu a vykonávať cez neho zmeny, plniť informačnú povinnosť voči MDV SR alebo poskytovať všeobecné oznamy svojim klientom.

3. Dohľad

MDV SR v rámci svojich kompetencií vykonáva podľa § 14 zákona č. 246/2015 Z. z. dohľad nad správcami zapísanými v zozname správcov v rozsahu splnenia podmienok vyžadovaných pri zápise. Dohľad vykonávajú zamestnanci MDV SR poverení kontrolou dodržiavania povinností vyplývajúcich zo zákona č. 246/2015 Z. z., ktorými sú najmä odborná spôsobilosť, uzatvorené platné poistenie zodpovednosti za škodu, zriadenie kancelárie, jej označenie a dodržiavanie úradných hodín. MDV SR môže vykonávať dohľad na výbere náhodnej vzorky správcov zo zoznamu správcov alebo na základe podnetu doručeného na MDV SR.

Dohľad je väčšinou vykonávaný formou vopred neohlásenej kontroly v priestoroch kancelárie správcu, ktorá je uvedená v zozname správcov, a v čase úradných hodín uvedených v zozname správcov. Pri príchode poverených zamestnancov MDV SR sú títo povinní preukázať sa správcovi poverením na výkon dohľadu a následne vyzvú správcu o predloženie kontrolovaných dokladov. Po kontrole je správcovi zaslaný protokol o výkone dohľadu s uvedením priebehu a výsledkov dohľadu.

Za rok 2017 bolo vykonaných 30 dohľadov na území celej SR, ktorých výsledok bol okrem drobných nedostatkov veľmi pozitívny. Nedostatkami boli zväčša nesplnenie si ohlasovacej povinnosti voči MDV SR (napr. zmena úradných hodín) alebo nedostatočné označenie kancelárie. Uvedené nedostatky však správcovia po upozornení bez odkladu odstránili, resp. napravili. Za prvý polrok 2018 bolo vykonaných 14 dohľadov.

4. Povinnosti správcov bytových domov

Správcovia zapísaní v zozname správcov musia kontinuálne spĺňať a dodržiavať podmienky, ktoré museli splniť pri zápise, po celý čas zápisu. Okrem základných zákonom stanovených podmienok § 11 zákona č. 246/2015 Z. z. taxatívne vymedzuje skutočnosti, o ktorých je správca povinný informovať MDV SR do 30 dní odkedy skutočnosť nastala. Ide o:

- zmenu v osobe, prostredníctvom ktorej sa zabezpečuje odborná spôsobilosť,
- zriadenie alebo zrušenie kancelárie, pričom v oznámení uvedie adresu kancelárie, úradné hodiny, telefónne číslo, e-mailovú adresu a číslo faxu,
- zmenu adresy kancelárie, úradných hodín, telefónneho čísla, e-mailovej adresy alebo čísla faxu,
- vznik a zánik poistenia,
- vznik, zmenu alebo zánik skutočností zapisovaných do zoznamu.

Zároveň je správca povinný písomne informovať MDV SR o každej skutočnosti, ktorá je dôvodom na vyčiarknutie zo zoznamu podľa § 12 zákona č. 246/2015 Z. z. do 14 dní od jej vzniku alebo odkedy sa správca mohol o tejto skutočnosti dozvedieť.

Uvedené povinnosti môže správca oznámiť aj prostredníctvom zoznamu správcov, konkrétne cez svoj „profil“, do ktorého sa vie prihlásiť prostredníctvom prideleného jedinečného identifikátora. Niektoré zmeny, ako napr. zmena členov štatutárneho orgánu alebo zmena osoby zabezpečujúcej odbornú spôsobilosť, vyžadujú predloženie relevantných dokumentov preukazujúcich danú zmenu a takéto zmeny je potrebné urobiť písomne aj so zaslaním podkladov preukazujúcich zmenu. Napriek uvedenému je správcov mnohokrát potrebné upozorňovať a dodatočne žiadať predloženie relevantných dokladov, bez ktorých zamestnanci MDV SR požadovanú zmenu nevykonajú.

Za nesplnenie informačnej povinnosti podľa § 11 zákona č. 246/2015 Z. z. môže MDV SR uložiť správcovi pokutu do 1 000 eur, v prípade opakovaného porušenia povinnosti

v období 24 mesiacov môže MDV SR uložiť pokutu až do výšky 5 000 eur. MDV SR doposiaľ nepristúpilo k udeleniu žiadnej pokuty.

5. Vyčiarknutie zo zoznamu správcov

MDV SR ako správny orgán má v rámci oprávnení v zmysle zákona č. 246/2015 Z. z. povinnosť vyčiarknuť správcu zo zoznamu správcov. Vyčiarknutie správcu zo zoznamu správcov nastane, ak správca:

- o to písomne požiada,
- mu zaniklo alebo mu bolo zrušené živnostenské oprávnenie,
- viac ako dva po sebe nasledujúce mesiace nemá poistenie,
- nevyhovel pri opätovnom ďalšom odbornom vzdelávaní alebo ho nevykonal,
- viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace nespĺňa podmienku odbornej spôsobilosti,
- nie je dôveryhodný, resp. ktorýkoľvek z členov jeho štatutárneho orgánu nie je dôveryhodný,
- mu za posledných 24 mesiacov bola viac ako trikrát právoplatne uložená pokuta za porušenie povinnosti podľa § 11 ods. 4 zákona č. 246/2015 Z. z.,
- viac ako dva (v prípade právnickej osoby), resp. tri (v prípade fyzickej osoby podnikateľa) po sebe nasledujúce mesiace nemá zriadenú kanceláriu,
- v prípade právnickej osoby zanikol, bol zrušený alebo súd rozhodol o jeho neplatnosti.

O vyčiarknutí správcu vydáva MDV SR rozhodnutie v lehote do 30 dní. Je nevyhnutné zdôrazniť, že podľa aktuálne platnej a účinnej právnej úpravy nemôžu byť dôvodom vyčiarknutia pokuty uložené inými správnymi orgánmi podľa osobitných predpisov (ako napr. Slovenská obchodná inšpekcia). Podľa § 3 ods. 6 a 7 zákona č. 246/2015 Z. z. právoplatne uložené pokuty vyššie ako 1 660 eur súvisiace s výkonom správy zapisuje MDV SR do zoznamu správcov na obdobie 24 mesiacov. Ak bola správcovi počas posledných 24 mesiacov viac ako dvakrát právoplatne uložená takáto pokuta, MDV SR správcovi, resp. jeho zodpovednému zástupcovi nariadi opätovné ďalšie odborné vzdelávanie. Napriek viacerým oznámeniam správnych orgánov zaslaných na MDV SR o uložení pokuty nebola ani jedna zverejnená na zozname správcov z dôvodu, že všetky pokuty boli uložené za konanie správcu ešte pred zápisom do zoznamu správcov, kedy sa na neho podmienky zákona č. 246/2015 Z. z. nevzťahovali.

MDV SR upriamuje pozornosť na skutočnosť, že k vyčiarknutiu dochádza iba na základe objektívnych skutočností, ktoré neumožňujú MDV SR ako správny orgán rozdielny, selektívny alebo subjektívny prístup ku konkrétnym osobám. K 30. júnu 2018 pristúpilo MDV SR k vydaniu rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov u piatich správcov, vo všetkých prípadoch išlo o vyčiarknutie na vlastnú žiadosť správcu.

6. Záver

Na základe doterajších skúseností z aplikačnej praxe zákona č. 246/2015 Z. z., ako aj mnohých odborných diskusií, seminárov a osobných stretnutí so správcami možno konštatovať, že zavedenie zákona č. 246/2015 Z. z. do praxe prispelo k zvýšeniu profesionalizácie správcov pri poskytovaní správy a údržby bytového fondu. Správcovia zodpovedne pristupujú k odbornému vzdelávaniu, ktoré mnohí absolvovali ešte pred platnosťou a účinnosťou zákona č. 246/2015 Z. z. Zavedenie základných podmienok pre výkon činnosti správcov považuje MDV SR za prvý krok k efektívnemu, odbornému a dôkladnému poskytovaniu služieb v oblasti správy bytového fondu. Nasledovať by mala otvorená diskusia dotknutých subjektov o prepojení zákona č. 246/2015 Z. z. so zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý je v gescii Ministerstva financií SR, resp. o celkovej legislatívnej úprave a zmene kompetencií v oblasti správy bytového a nebytového fondu a ich vlastníctva v duchu záväzku z Programového vyhlásenia vlády SR na roky 2016 - 2020, uvedeného v časti Výstavba a bývanie – „V nadchádzajúcom období bude vláda riešiť aj problematiku právnych vzťahov a zodpovedností pri správe a údržbe bytových domov vyplývajúcich z vlastníctva bytov v bytových domoch.“