

Metodické usmernenie

k podávaniu žiadostí o poskytnutie podpory na obnovu bytového fondu

V nadväznosti na odporúčania vyplývajúce z vládneho auditu zameraného na overenie a hodnotenie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení auditovanej osoby s verejnými prostriedkami, efektívnosti a účinnosti finančného riadenia auditovanej osoby pri poskytovaní dotácií na odstránenie systémových porúch bytových domov z prostriedkov štátneho rozpočtu bolo vypracované nasledovné metodické usmernenie. Metodické usmernenie sa uplatňuje aj na poskytovanie podpory prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja bývania poskytovanej podľa zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

1. Definícia žiadateľa o poskytnutie dotácie na odstránenie systémovej poruchy bytového domu a pojmu „bytový fond“

Žiadateľom o poskytnutie dotácie na odstránenie systémovej poruchy bytového domu môže byť v súlade s § 7 písm. d) zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní správca bytového domu.

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov „správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu“.

Z uvedeného vyplýva, že žiadateľom o poskytnutie dotácie na odstránenie systémovej poruchy bytového domu podľa § 7 písm. d) zákona 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní môže byť výlučne iba správca, ktorý má v predmete podnikania, resp. činnosti vo výpise z Obchodného registra SR alebo v osvedčení o živnostenskom oprávnení uvedené:

- správa a údržba bytového fondu alebo
- správa bytového a nebytového fondu a jeho údržba v rozsahu obstarávania služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu alebo
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností alebo
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu konkrétnych prác.

Bytový fond – na účely tohto usmernenia sa bytovým fondom rozumie súhrn všetkých bytov v bytových domoch v Slovenskej republike.

2. Sledovanie a overovanie, či správca bytového domu nevyužíva majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vlastný prospech a v prospech tretích osôb

Podľa § 8 ods. 3 poslednej vety zákona č. 182/1993 Z.z. „správca nesmie využiť majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb“.

V súlade s § 6 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. „správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,

- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.“

Na realizáciu činností nad rámec zmluvy o výkone správy a za odplatu (ide napr. o vyhotovenie odborného posudku, technickej správy, projektovej dokumentácie, realizáciu zateplovacích prác, atď.), musí mať správca od vlastníkov bytov a nebytových priestorov súhlas. Takýto postup potom nie je v rozpore s ustanovením § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., nakoľko ide o rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 8b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., t.j. „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 nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.“ Dodržanie uvedeného ustanovenia je možné overiť na základe predloženej zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo zápisnice o výsledku písomného hlasovania, z ktorej vyplýva súhlas nadpolovičnej väčšiny s obstarávaním služieb alebo tovaru.

Pri posudzovaní žiadosti je preto potrebné zistiť, či správca, ktorý vykonáva pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov činnosti nad rámec zmluvy o výkone správy, má na ich realizáciu súhlas vlastníkov. V prípade, že tento súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemá, ide o porušenie ustanovenia § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z., nakoľko by správca využil majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb a žiadosť bude vrátená.

3. Sledovanie a overovanie, či je na výkon správy dohodnutá iba jedna forma

Podľa § 6 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. „Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.“ Z uvedeného vyplýva, že na správu jedného bytového domu môže byť zriadené len spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo vlastníci uzatvoria zmluvu o výkone správy so správcom, ktorý pre nich následne zabezpečuje správu.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže uzavrieť mandátnu zmluvu na výkon niektorých svojich činností (ide napr. o vedenie účtu domu, vyúčtovanie úhrad za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, atď.). Takúto zmluvu s tretími osobami musí vždy uzatvárať spoločenstvo, ktoré je právnickou osobou.

Správca podľa zákona č. 182/1993 Z.z. môže uzatvárať iba zmluvy súvisiace so správou a údržbou domu, napr. na dodávku TÚV, odvoz smetí, dodávku elektrickej energie pre spoločné zariadenia domu, zriadenie účtu v banke a pod.

4. Žiadateľ o poskytnutie úveru na obnovu bytovej budovy

Žiadateľom o poskytnutie úveru na obnovu bytovej budovy je v súlade s § 7 zákona č. 607/2003 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov fyzická osoba alebo právnická osoba. Z uvedeného vyplýva, že žiadateľom o poskytnutie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania na obnovu bytovej budovy - bytového domu je spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca bytového domu. Správca môže byť žiadateľom o úver za podmienky, že ho na to splnomocnia vlastníci bytov a nebytových priestorov. Ak žiadosť spĺňa podmienky pre priznanie úveru, jednou zo zmluvných strán

v zmluve o poskytnutí úveru z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania je správca, a nie vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Správca v súlade s § 8b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. „zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.“

Spoločné ustanovenie k bodom 3 a 4:

Žiadateľom o poskytnutie podpory na obnovu bytového fondu (dotácie na odstránenie systémovej poruchy bytového domu alebo úveru na obnovu bytovej budovy zo Štátneho fondu rozvoja bývania) môže byť iba spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca, s ktorým vlastníci uzatvorili zmluvu o výkone správy.

5. Oprava údajov v žiadosti o poskytnutie dotácie, resp. úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania

V prípade, že žiadateľ pri vyplňovaní tlačiva žiadosti urobí chybu, je možné ju opraviť nasledovne:

Nad opravený (správny) údaj dá žiadateľ hviezdičku s textom „opravil“ a uvedie vlastnoručný podpis a odtlačok pečiatky (ak má pečiatku).

Oprava údajov v žiadosti zo strany posudzovateľa žiadosti nie je prípustná.

Bratislava 22. novembra 2010

Schválila: Ing. arch. Elena Szolgayová
riaditeľka odboru bytovej politiky a mestského rozvoja