

OBSAH

PREDHOVOR	5
ZOZNAM SKRATIEK A ZNAČIEK	8

Zákon o správcoch bytových domov – komentár

Čl. I	11
§ 1 Predmet úpravy	11
§ 2 Správca	18

Odborná spôsobilosť

§ 3	30
§ 4 [Zabezpečenie odbornej spôsobilosti]	41
§ 5 Kancelária	45
§ 6 Poistenie správcu	49
§ 7 Zoznam	55

Predpoklady na zápis do zoznamu

§ 8 [Predpoklady na zápis do zoznamu fyzickej osoby – podnikateľa]	60
§ 9 [Predpoklady na zápis právnickej osoby]	70
§ 10 Zápis do zoznamu	73
§ 11 [Informačná povinnosť správcu a administratívnoprávna zodpovednosť za jej porušenie]	106
§ 12 Vyčiarknutie správcu zo zoznamu	143
§ 13 Pôsobnosť ministerstva	170
§ 14 Dohľad	175
§ 15 Poverená osoba	205
§ 16 Práva a povinnosti poverenej osoby	211
§ 17 Práva a povinnosti správcu pri výkone dohľadu	223
§ 18 Vylúčenie z výkonu dohľadu	242
§ 19 Trovy dohľadu	263
§ 20 Vzťah k iným právnym predpisom	265

§ 21 Splnomocňovacie ustanovenia	281
§ 22 Prechodné a záverečné ustanovenia	283
Čl. II	293
Čl. III	323
Vyhláška o minimálnom obsahu ďalšieho odborného vzdelávania správcov bytových domov a vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu správcov bytových domov – komentár	325
PRÍLOHA Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov	335
POUŽITÁ A SÚVISIACA LITERATÚRA	386

konávať, musel byť splniť osobitné podmienky v zmysle živnostenského zákona a požiadať o vydanie živnostenského oprávnenia na konkrétnu činnosť. K tvrdeniu žalovaného, že žalobca už má vydané živnostenské oprávnenie s predmetom podnikania „obstarávanie služieb spojených so správou a prevádzkou nehnuteľností“, treba v zmysle § 6 ods. 2 zákona o bytoch uviesť, že táto skutočnosť v nijakom prípade nezbavuje žalobcu povinnosti mať v zmysle § 8 ods. 1 zákona o bytoch v predmete podnikania alebo v predmete činnosti „správu a údržbu bytového fondu“. Zákonodarca jednoznačne vyslovil požiadavku, v zmysle ktorej každý správca musí mať takúto činnosť uvedenú v predmete podnikania alebo v predmete činnosti a za splnenie tejto povinnosti nemožno považovať, ak má správca už vydané živnostenské oprávnenie na nejakú inú činnosť, hoci by podľa názoru žalovaného zastrešovala aj „správu a údržbu bytového fondu“. Vzhľadom na to, že predmet podnikania „správa a údržba bytového fondu“ sa nenachádza v žiadnej z príloh živnostenského zákona, aj podľa názoru odvolacieho súdu ju je potrebné považovať v zmysle § 25 ods. 1 uvedeného zákona za voľnú ohlasovaciu živnosť a pretože žalobca v podaní z 11. 6. 2007 preukázal splnenie podmienok vyplývajúcich z odseku 2 citovaného ustanovenia, nebol dôvod na nevyhovenie jeho žiadosti o vydanie živnostenského listu na takýto (zákonom o bytoch vyžadovaný) predmet podnikania.

§ 2

Správca

Správca musí byť zapísaný v zozname správcov (ďalej len „zoznam“) a spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona.

Súvisiace ustanovenia ZoSBD

§ 3 až 12, § 22

Súvisiace vnútroštátne predpisy

OZ; OBZ; ZoSVT; ZoVB; ZoŽP; zákon č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov; zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospesné služby v znení neskorších predpisov; zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom v znení neskorších predpisov; zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov; zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov; zákon č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb v znení neskorších predpisov

Súvisiace medzinárodné právne predpisy a európske právne predpisy

Dohovor o ochrane ľudských práv a základných slobôd (oznámenie Federálneho Ministerstva zahraničných vecí č. 209/1992); Zmluva o fungovaní Európskej únie, Hlava IV; 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

KOMENTÁR

Legálna definícia správcu a jeho osobitný právny štatút

Ustanovenie § 2 na účely ZoSBD legálne definuje správcu bytových domov. V súlade s predmetným ustanovením platí, že a) správca musí byť zapísaný v zozname správcov a b) správca musí spĺňať podmienky na výkon činnosti podľa ZoSBD. Predmetné ustanovenie priamo nedefinuje správcu z pohľadu jeho právneho statusu, povahy subjektu, zákonných podmienok vzniku jeho oprávnenia vykonávať správu bytového domu. Je tomu tak z dôvodu, že právne postavenie správcu bytového domu upravuje predovšetkým ZoVB.

Podľa § 8 ods. 1 ZoVB správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. V rámci vzájomnej previazanosti ZoVB súčasne ustanovil, že správca, ktorý spravuje bytové domy, musí spĺňať aj podmienky ZoSBD (§ 8 ods. 1 prvá veta in fine ZoVB v znení ZoSBD). Tak ustanovenie § 2 ZoSBD, ako aj § 8 ods. 1 ZoVB predstavuje systematické previazanie vzájomne korelujúcich noriem, pričom činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa ZoVB. Podrobný komentár k inštitútu správcu presahuje rámec tohto komentára, a preto čitateľa odporúčame na komentár k ZoVB. Súčasne však považujeme za potrebné sa v súvislosti s inštitútom správcu dotknúť niektorých aspektov právnej úpravy ZoVB. Je tomu tak z dôvodu, že § 8 ods. 1 ZoVB ustanovuje v spojení s ustanoveniami ZoŽP, OBZ alebo osobitných právnych predpisov základné podmienky výkonu činnosti správcu. Naproti tomu ZoSBD ustanovuje nadstavbový štatút správcu bytového domu vychádzajúci zo splnenia ďalších prístupujúcich zákonných podmienok, ktoré musí spĺňať správca podľa ZoVB, aby mohol získať status správcu bytového domu. Možno preto hovoriť o všeobecnom inštitúte správcu podľa ZoVB a osobitnom inštitúte správcu bytového domu podľa ZoVB a ZoSBD. Pokiaľ ide o správcu podľa ZoVB, týmto môže byť právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa niektorého z právnych predpisov umožňujúcich vykonávať aj činnosť správy a údržby bytového fondu, keďže táto musí byť uvedená (zapísaná) v predmete činnosti práv-

nickej osoby uvedenom v príslušných zakladajúcich dokumentoch osoby a spravidla aj v príslušnom (statusovom) registri osoby. Ako príklad možno uviesť § 2 ods. 1 a ods. 2 písm. i) zákona č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov, podľa ktorých môže správu bytového domu vykonávať aj nezisková organizácia ako právnická osoba založená podľa tohto zákona, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a ktorej zisk sa nesmie použiť v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale musí sa použiť v celom rozsahu na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb. Všeobecne prospešnou službou je tak aj zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu. Je dôležité si uvedomiť, že v prípade niektorých právnych režimov upravujúcich činnosť právnických osôb bude vykonávanie údržby a správy bytového fondu úplne (pojmovo) vylúčené. Bude to tak v prípade mediačných centier, zriaďovateľov stálych rozhodcovských súdov, nadácií a pod. Takisto platí, že ak by právnická osoba pri výkone správy a údržby bytového fondu naplnila znaky podnikania podľa § 2 ods. 1 OBZ, bola by povinná, hoci iba na tento účel, založiť živnostenské oprávnenie s následným zápisom do Obchodného registra. V opačnom prípade by mohlo dôjsť aj k naplneniu znakov skutkovej podstaty trestného činu neoprávneného podnikania. Je preto dôvodné predpokladať, že v absolútnej väčšine prípadov bude právnická osoba správu a údržbu bytového fondu vykonávať v režime podnikania (k tomu pozri ďalej).

Na rozdiel od právnickej osoby môže fyzická osoba správu a údržbu bytového domu vykonávať iba v režime podnikania, keďže zákon fyzickú osobu – podnikateľa výslovne predpokladá, s poukazom na znaky podnikania uvedené v § 2 ods. 1 OBZ.

Živnostenské oprávnenie vo veciach správy a údržby bytového domu

Pokiaľ ide o správu a údržbu bytového domu v režime výkonu podnikateľskej činnosti, bude jej právnym základom a dôvodom živnostenské oprávnenie podľa ZoŽP. Formálnoprávne správu a údržbu bytového domu zaraďujeme k voľným živnostiam, keďže nie je obsiahnutá v prílohe č. 1 a 2 ZoŽP (§ 25 ods. 1 ZoŽP). Uvedené zaradenie potvrdzuje aj zoznam odporúčaných označení najčastejšie používaných voľných živností a ich obsahové vymedzenie, ktoré na webovom sídle zverejňuje Ministerstvo vnútra SR (§ 25 ods. 3 ZoŽP). Podľa tohto zoznamu (dostupného na www.minv.sk/?zivnostenske-podnikanie&subor=40259) je správa a údržba bytového a nebytového fondu uvedená v sekcii L (Činnosti v oblasti nehnuteľností) ako položka 6802 s dodatkom, že v rámci nej sa uvedie aj rozsah jej výkonu. Pokiaľ ide o obsah predmetnej voľnej živnosti, týmto sa rozumie podľa

ZoVB obstarávanie služieb spojených so správou bytového alebo nebytového fondu, ktorými sa zabezpečuje a) prevádzka, údržba, oprava a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva; b) služba spojená 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. Uvedený výpočet je však iba inštruktívny a z opačného pohľadu platí, že rozsah živnostenského oprávnenia však implicitne a automaticky nezahŕňa poskytovanie širokého rozsahu služieb remeselného (opravárenského a údržbárskeho) charakteru, uvedených v prílohe č. 1 ZoŽP (pozri aj rozsudok Najvyššieho súdu SR zo 7. októbra 2007, sp. zn. 1 Sžo 109/2008).

Na prevádzkovanie správy a údržby bytového domu ako voľnej živnosti postačí splniť všeobecné podmienky a *ipso facto* pomerne kontraproduktívne v tomto smere vyznieva, že sa na výkon správy nevyžaduje (nevyžadovalo) preukazovanie odbornej ani inej spôsobilosti od fyzickej osoby – podnikateľa alebo zástupcu právnickej osoby, ktorý musí za túto spĺňať podmienky (§ 11 ZoŽP). Všeobecnými podmienkami sú pritom a) dosiahnutie veku 18 rokov, b) spôsobilosť na právne úkony, c) bezúhonnosť (§ 6 ods. 1 ZoŽP). Za bezúhonného sa nepovažuje ten, kto bol právoplatne odsúdený za trestný čin hospodársky, trestný čin proti majetku alebo iný trestný čin spáchaný úmyselne, ktorého skutková podstata súvisí s predmetom podnikania, ak sa naňho nehladá, akoby nebol odsúdený. Za bezúhonného sa ďalej nepovažuje ani osoba, ktorá vo vzťahu k predmetu podnikania nespĺňa ani podmienky bezúhonnosti podľa osobitného predpisu. Pokiaľ ide o preukazovanie všeobecných podmienok, u slovenskej právnickej osoby musí všeobecné podmienky spĺňať fyzická osoba alebo osoby, ktoré sú jej štatutárnym orgánom. Podmienku bezúhonnosti musí spĺňať pritom aj právnická osoba (zákon č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb v znení neskorších predpisov). V prípade podniku zahraničnej osoby musí všeobecné podmienky spĺňať osoba vedúceho podniku zahraničnej osoby a u organizačnej zložky podniku zahraničnej osoby osoba vedúceho organizačnej zložky podniku zahraničnej osoby.

Prijatie ZoSBD objasnený právny stav zmenilo, keďže pre výkon správy bytových domov ako jeden z druhov správy budov zaviedlo kvalitatívne a taxatívne podmienky vychádzajúce predovšetkým z kritéria odbornej spôsobilosti, založené na ďalšom vzdelávaní. Možno preto identifikovať tri piliere úpravy činnosti správcu bytového domu, keďže týmto sa podľa ZoSBD môže stať iba správca podľa ZoVB s predmetom činnosti ustanoveným podľa podmienok ZoŽP, ktorý svoju činnosť

bude vykonávať výhradne podľa ZoVB. Čo možno považovať za systémový nedostatok, je absencia priamej novelizácie ZoŽP, ktorý by zo správy a údržby bytových domov urobil viazanú živnosť ustanovenú v prílohe č. 2, v časti ostatných živností tak, ako je tomu napríklad v prípade organizovania dobrovoľných dražieb, kde osobitné podmienky ustanovuje zákon č. 527/2002 Z. z., „stavajúci“ status dražobníka na prvotnom živnostenskom oprávnení fyzickej alebo právnickej osoby, teda obdobne ako pri správcovi bytového domu.

Na záver poukazujeme na stanovisko ministerstva (www.zoznamspravcov.sk), ktoré vo vzťahu k relevantným živnostiam na účely získania oprávnenia na výkon činností správcu uviedlo, že po dohode s Ministerstvom vnútra SR uznáva okrem činnosti správa a údržba bytového fondu aj nasledujúce predmety činností, 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.

Podmienky výkonu činnosti správcu

V uvedenom kontexte je potrebné vykladať aj dikciu § 2. Obligatórnosť zápisu v zozname správcov sa spája s jeho konštitutívnosťou. Pokiaľ ide o podrobnosti, odkazujeme na komentár k § 7 až 11 ZoSBD. Ak zákonodarca ustanovil, že správca bytového domu musí spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti podľa ZoSBD, ide o podmienky, ktoré sú predpokladom na zápis do zoznamu (§ 8 a § 9 ZoSBD) a aj o podmienky, ktoré sú predpokladom pre zotrvanie správcu bytového domu na zozname (vyplývajúce *a contrario* z dikcie § 12 ZoSBD). Pre stručné priblíženie možno uviesť, že správca, ktorý má záujem spravovať bytové domy, musí spĺňať odbornú spôsobilosť, mať živnostenské oprávnenie na správu a údržbu bytových domov, mať uzavreté poistenie, zriadenú kanceláriu a musí spĺňať podmienku dôveryhodnosti. Na prvý pohľad sa zdá, že zákonodarca nemusel v § 2 vymedzovať aj podmienku zápisu do zoznamu správcov a aj podmienky na výkon tejto činnosti podľa ZoSBD, keďže jedna druhú subsumuje, no nie je tomu tak, keďže správcom bytového domu môže byť len taký správca, ktorý podľa ZoVB a ZoSBD spĺňa zákonné podmienky, ale súčasne vykonal úkony smerujúce k svojmu zápisu do zoznamu. Uvedené plynie práve z povahy konštitutívnosti predmetného zápisu, keďže bez zápisu do zoznamu nevznikne správcovi bytového domu oprávnenie vykonávať správu.

Na záver pripomínáme, že zo ZoSBD vyplývajú správcovi početné statusové práva a najmä povinnosti, zatiaľ čo ZoVB naďalej ustanovuje vlastný právny režim správy bytového domu a s ním spojené práva a povinnosti správcu vo vzťahu k spravovanému bytovému domu, jeho vlastníkom a tretím osobám vstupujúcim do právnych vzťahov vo veciach spravovania bytového domu. Podľa ZoVB vo vzťahu k správcovi platí, že:

- akákoľvek zmena, zrušenie, splnutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome;
- správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje;
- prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom;
- majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu;
- správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb;
- správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Správca a všeobecný predpis o službách na vnútornom trhu

V súvislosti s definíciou a právnym statusom správcu bytového domu upriamujeme pozornosť aj na § 20 ods. 2 ZoSBD, podľa ktorého sa, okrem iného, na výkon činnosti správcov podľa § 2 použijú ustanovenia všeobecného predpisu o službách na vnútornom trhu, ak ZoSBD neustanovuje inak. Ako vyplýva z informatívnej poznámky pod čiarou k odkazu č. 12, pôjde o použitie § 3 až 8 a § 10 až 16 ZoSVT. Cieľom prijatia smernice 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 bolo zjednotiť prístup poskytovateľom služieb a podnikateľom z iných členských štátov k poskytovaniu služieb a výkonu podnikateľskej činnosti v iných členských štátoch Európskej únie. Dôležitým nástrojom na dosiahnutie tohto cieľa bolo vytvorenie jednotných kontaktných miest, kde si v súčasnosti nielen zahraniční poskytovatelia služieb a podnikatelia, ale aj rezidenti môžu vybaviť prevažnú väčšinu agendy súvisiacej so začatím podnikania na jednom mieste. V súčasnosti jednotné

kontaktné miesto zabezpečí podnikateľom napríklad podanie návrhu na zápis do obchodného registra alebo na zápis do zoznamu správcov, výpis z registra trestov, registráciu na daňovom úrade, prihlásenie do systému zdravotného poistenia a pod.

Aplikácia ZoSVT je založená na subsidiarite a výkladovom vzťahu generality a špeciality právnej úpravy. Ak zákonodarca ustanovil, že na výkon činnosti správcov sa použije ZoSVT, pôjde o aplikáciu tých *lex generalis* ustanovení, ktoré sa netýkajú získania oprávnenia na výkon činnosti, ale ustanovení regulujúcich samotné poskytovanie služieb, a teda § 6, § 7, § 8, § 10, § 12 až 14. Podrobnejší výklad k uvedeným ustanoveniam ponúkame v komentári k § 20 ZoSBD.

Z dôvodovej správy

Definujú sa 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 podnikat' v danom predmete činnosti podľa osobitných predpisov.

JUDIKATÚRA

Rozsudok Súdneho dvora EÚ z 30. novembra 1995 vo veci C-55/94, Reinhard Gebhard proti Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e Procuratori di Milano: Dočasný charakter poskytovania služieb ustanovený článkom 60 tretím odsekom Zmluvy ES (*teraz čl. 57 ZFEÚ – pozn. autora*) treba posudzovať podľa dĺžky, frekvencie, periodicity a kontinuity ich poskytovania. Poskytovateľ služieb v zmysle zmluvy si môže vytvoriť na území prijímajúceho členského štátu infraštruktúru nevyhnutnú na účely poskytovania predmetnej služby. Na príslušníka členského štátu, ktorý trvale a nepretržite vykonáva svoju profesijnú činnosť v inom členskom štáte, kde zo svojho miesta podnikania poskytuje služby aj príslušníkom tohto štátu, sa vzťahujú ustanovenia kapitoly o práve usadiť sa a nie kapitoly o službách. Možnosť príslušníka členského štátu vykonať svoje právo usadiť sa a podmienky výkonu tohto práva treba posudzovať podľa činností, ktoré zamýšľa vykonávať na území prijímajúceho členského štátu. Ak prístup k špecifickej činnosti nie je podriadený žiadnym podmienkam prijímajúceho štátu, štátny príslušník iného členského štátu je oprávnený usadiť sa na území prijímajúceho štátu a vykonávať tam túto činnosť. Naopak, ak je prístup k špecifickej činnosti alebo výkon tejto činnosti podriadený v prijímajúcom členskom štáte takýmto podmienkam, štátny príslušník iného členského štátu zamýšľajúci vykonávať túto činnosť ich musí splniť. Vnútroštátne opatrenia spôsobilé brániť výkonu základných slobôd zaručených zmluvou alebo robiť

tento výkon menej atraktívnym musia spĺňať štyri podmienky: musia sa uplatňovať bez diskriminácie, musia byť odôvodnené naliehavým všeobecným záujmom, musia byť schopné zaručiť splnenie sledovaného cieľa a nesmú ísť nad rámec toho, čo je na jeho dosiahnutie nevyhnutné. Členské štáty musia zohľadniť rovnocennosť diplomov a v prípade potreby pristúpiť k porovnaniu vedomostných a kvalifikačných predpokladov požadovaných ich vnútroštátnymi predpismi s vedomosťami a kvalifikáciou dotknutej osoby.

Rozsudok Súdneho dvora EÚ zo 7. mája 1991 vo veci C-340/89, Irène Vlassopoulou proti Ministerium für Justiz, Bundes- und Europaangelegenheiten Baden-Württemberg: Článok 52 Zmluvy o EHS (teraz čl. 49 ZFEÚ – pozn. autora) treba vykladať v tom zmysle, že vnútroštátne orgány členského štátu, ktorým predložil štátny príslušník Spoločenstva, ktorý je už pripustený k výkonu povolania advokáta vo svojom štáte pôvodu a ktorý v prvom uvedenom členskom štáte vykonáva prax právneho poradcu, žiadosť o pripustenie k výkonu povolania advokáta, majú povinnosť posúdiť, do akej miery znalosti a kvalifikácie osvedčenej diplomom, ktorý žiadateľ získal vo svojom štáte pôvodu, zodpovedajú znalostiam a kvalifikácii vyžadovanými právnymi predpismi hostiteľského štátu; v prípade, keď je zhoda medzi týmito diplomami iba čiastočná, majú dotknuté vnútroštátne orgány právo vyžadovať, aby žiadateľ doložil, že chýbajúce znalosti a kvalifikáciu získal.

Rozsudok Súdneho dvora EÚ z 5. apríla 2011 vo veci C-119/09, Société fiduciaire nationale d'expertise comptable proti Ministre du Budget, des Comptes publics et de la Fonction publique: Článok 24 ods. 1 smernice Európskeho parlamentu a Rady 2006/123/ES z 12. decembra 2006 o službách na vnútornom trhu sa má vykladať tak, že mu odporuje vnútroštátna právna úprava, ktorá členom regulovaného povolania, ako je povolanie účtovných znalcov, úplne zakazuje vykonávať získavanie klientov.

Rozsudok Súdneho dvora EÚ zo 17. decembra 2015 vo veci C-342/14, X-Steuerberatungsgesellschaft proti Finanzamt Hannover-Nord: Článok 56 ZFEÚ sa má vykladať v tom zmysle, že bráni tomu, aby právna úprava členského štátu, ktorá definuje podmienky prístupu k činnosti odbornej pomoci v daňových veciach, obmedzovala slobodné poskytovanie služieb spoločnosťou poskytujúcou poradenské služby v daňových veciach založenou podľa právnych predpisov iného členského štátu, v ktorom je táto spoločnosť usadená, a v tomto inom členskom štáte, ktorý nereguluje činnosť daňového poradenstva, vypracuje daňové priznanie pre príjemcu v prvom uvedenom členskom štáte a zašle ho daňovej správe tohto prvého štátu bez zodpovedajúceho uznania a riadneho zohľadnenia kvalifikácie nadobudnutej v iných členských štátoch uvedenou spoločnosťou

alebo fyzickými osobami, ktoré v jej mene poskytujú služby odbornej pomoci v daňových veciach.

**Rozsudok Súdneho dvora EÚ z 23. decembra 2015 vo veci C-293/14, *Ge-
bhart Hiebler proti Walterovi Schlagbauerovi*:** 1. Smernica Európskeho parla-
mentu a Rady 2006/123/ES z 12. decembra 2006 o službách na vnútornom trhu sa
má vykladať v tom zmysle, že sa vzťahuje na výkon povolania, akým je dotknuté
povolanie kominára vo veci samej, ako na celok, hoci toto povolanie zahŕňa vý-
kon nielen súkromných hospodárskych činností, ale aj úlohy z oblasti „požiarnej
polície“.

2. Článok 10 ods. 4, článok 15 ods. 1, článok 15 ods. 2 písm. a) a článok 15 ods. 3
smernice 2006/123 sa majú vykladať v tom zmysle, že bránia takej vnútroštátnej
právnej úprave, o akú ide vo veci samej, ktorá obmedzuje povolenie na výkon
odbornej činnosti kominára ako celku na vymedzenú geografickú oblasť, ak táto
právna úprava koherentným a systematickým spôsobom nesleduje dosiahnutie
cieľa ochrany verejného zdravia, čo prislúcha preskúmať vnútroštátnemu súdu.
Článok 15 ods. 4 smernice 2006/123 sa má vykladať v tom zmysle, že nebráni ta-
kejto právnej úprave za predpokladu, že úlohy z oblasti „požiarnej polície“ by sa
kvalifikovali ako úlohy súvisiace so službou všeobecného hospodárskeho záujmu,
ak je stanovené územné obmedzenie nevyhnutné a primerané výkonu týchto úloh
za ekonomicky životaschopných podmienok. Vnútroštátnemu súdu prislúcha, aby
to preskúmal.

**Rozsudok Súdneho dvora EÚ z 18. novembra 2010 vo veci C-458/08, *Eu-
rópska komisia proti Portugalskej republike*:** Portugalská republika si tým, že od
poskytovateľov stavebných služieb usadených v inom členskom štáte požaduje, aby
spĺňali všetky podmienky, ktoré dotknutý vnútroštátny systém, a najmä zákonný
dekrét č. 12/2004 z 9. januára 2004, ukladá na získanie povolenia na výkon čin-
nosti v stavebnom odvetví v Portugalsku, odmieta to, aby boli náležité zohľadnené
rovnocenné povinnosti, ktorým títo poskytovatelia podliehajú v členskom štáte
usadenia, ako aj kontroly, ktoré boli v tejto súvislosti vykonané orgánmi uvedeného
členského štátu, nespĺnila povinnosti, ktoré jej vyplývajú z článku 49 ES.

**Rozsudok Súdneho dvora EÚ z 24. mája 2011 vo veci C-61/08, *Európska ko-
misia proti Helénskej republike*:** Helénska republika si tým, že na prístup k notár-
skemu povolaniu ustanovila podmienku štátnej príslušnosti, nespĺnila povinnosti,
ktoré jej vyplývajú z článku 43 Zmluvy o ES.

Rozsudok Najvyššieho súdu SR zo 7. októbra 2008, sp. zn. I Sžo 109/2008:
Pozri v judikatúre k § 1.

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

Ministerstvo dopravy a výstavby 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 ustanovené obdobie do zoznamu správcov.

Zároveň sa zavádza povinnosť pre orgány ukladajúce sankcie podľa osobitných predpisov oznamovať ministerstvu pokuty uložené správcom presahujúce sumu 1 660 eur, ktoré vznikli v súvislosti s výkonom činnosti správcu, s cieľom ich zápisu do zoznamu správcov.

JUDIKATÚRA

Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 22. marca 2005, sp. zn. 1 Sž o NS 134/2004: Správny poriadok síce vymedzuje, kto je účastníkom konania, ale odpoveď na to, na koho sa táto definícia vzťahuje, dávajú predpisy hmotného práva. Až z týchto predpisov vyplýva okruh osôb, ktoré sú alebo ktoré sa môžu stať nositeľmi práv a povinností, o ktorých správny orgán rozhoduje. To znamená, že správny poriadok priznáva postavenie účastníka každému, kto spĺňa procesné predpoklady, a to bez ohľadu na to, či spĺňa v skutočnosti aj materiálne predpoklady.

Rozsudok Najvyššieho súdu ČR zo 16. apríla 1998, sp. zn. 2 Cdon 1652/ 1997: Spoločník spoločnosti s ručením obmedzeným nie je z dôvodu účasti v tejto spoločnosti podnikateľom. Výkon práv a povinností spoločníka v spoločnosti s ručením obmedzeným vyplývajúci iba z kapitálovej účasti v spoločnosti sám osebe nie je zárobkovou činnosťou [...], aj keď ide o spoločnosť, ktorá má zhodný predmet činnosti (podnikania) ako prípadný zamestnávateľ spoločníka. O výkon zárobkovej činnosti [...] môže ísť vtedy, ak sa zamestnanec v spoločnosti s ručením obmedzeným podieľa (okrem výkonu práv a povinností spoločníka vyplývajúcich len z jeho kapitálovej účasti v spoločnosti) na činnosti spoločnosti vymedzenej predmetom

činnosti (podnikania) zapísaným v obchodnom registri. Dôvodom na rozviazanie pracovného pomeru pre porušenie pracovnej disciplíny môže byť len také zavinené konanie zamestnanca, ktorým porušil povinnosti z daného pracovného pomeru.

R 22/1999 (ČR): Za zárobkovú činnosť [...], na ktorú je potrebný predchádzajúci súhlas zamestnávateľa, treba považovať aj ten prípad, keď zamestnanec je konateľom spoločnosti s ručením obmedzeným, ktorá má v predmete činnosti (podnikania) zapísanom v obchodnom registri zapísanú činnosť zhodnú s predmetom činnosti jeho zamestnávateľa, aj keď spoločnosť túto činnosť dočasne alebo trvale nevyvíja.

§ 4

[Zabezpečenie odbornej spôsobilosti]

(1) Správca musí mať odbornú spôsobilosť alebo musí mať aspoň jedného zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou, ktorý spĺňa aj ďalšie predpoklady podľa tohto zákona bez ohľadu na počet zriadených kancelárií správcu (ďalej len „kancelária“).

(2) Fyzická osoba môže zabezpečovať odbornú spôsobilosť iba pre jednu fyzickú osobu – podnikateľa alebo právnickú osobu.

Súvisiace ustanovenia ZoSBD

§ 3, § 5, § 6, § 8, § 9

Súvisiace vnútroštátne predpisy

OBZ

KOMENTÁR

Jednou z podmienok pre výkon činnosti správcu bytových domov je aj odborná spôsobilosť. Vzhľadom na osobitný význam požiadavky odbornej spôsobilosti je táto zaradená v právnej úprave systematicky ešte pred povinnosťou mať zriadenú kanceláriu a uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej správca zodpovedá pri výkone správy.

K odseku 1

Samotná norma ustanovená v tomto odseku prikazuje správcovi zabezpečiť si odbornú spôsobilosť, či už sebou samým, alebo prostredníctvom tretej osoby. Fyzická osoba – podnikateľ môže splniť podmienku odbornej spôsobilosti úspešným absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdeláva-

com programe. Zákon zároveň ale nevylučuje, aby túto podmienku správca splnil prostredníctvom zamestnanca ako tretej osoby.

Právnická osoba je umelo vytvorený subjekt, ktorý má vlastnú právnu subjektivitu, ale nie je sám osebe schopný konať. V súlade s § 13 ods. 1 OBZ koná právnická osoba štatutárnym orgánom alebo prostredníctvom zástupcu na základe zmluvného alebo zákonného zastúpenia. Z uvedeného vyplýva, že právnická osoba sama osebe nemôže byť nositeľom odbornej spôsobilosti, ale túto musí zabezpečovať prostredníctvom fyzických osôb. Tieto fyzické osoby môžu byť buď štatutárnym orgánom (alebo jeho členom), alebo jej zamestnancom.

V prípade zabezpečovania odbornej spôsobilosti správcu prostredníctvom inej osoby musí táto okrem splnenia podmienky úspešného absolvovania ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe byť dôveryhodná podľa § 8 ods. 2 (pozri výklad k tomuto ustanoveniu). Pokiaľ nie je táto osoba zároveň členom štatutárneho orgánu právnickej osoby, je taktiež uložená požiadavka pracovného pomeru založeného pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas podľa ZP.

Účinné znenie ZoSBD nevyžaduje osobitného zodpovedného zástupcu pre každú správcu zriadenú kanceláriu, ani nijako neodvodzuje potrebný počet odborných zástupcov od počtu spravovaných bytových domov, bytov alebo hodnoty spravovaného majetku. Správca teda vyhovie zákonným požiadavkám, pokiaľ má čo len jedného zodpovedného zástupcu. Vzhľadom na ustanovené dôvody vyčiar knutia správcu zo zoznamu správcov podľa § 12 je však v praxi na zváženie každého subjektu, či nie je istejšie a profesionálnejšie mať viacerých odborných zástupcov, resp. členov štatutárneho orgánu alebo zamestnancov s už nadobudnutou odbornou spôsobilosťou, a v prípade potreby požiadať o zmenu zápisu do zoznamu správcov. O takejto zmene je zároveň správca povinný písomne informovať ministerstvo do 30 dní od zmeny v osobe, ktorej prostredníctvom sa zabezpečuje odborná spôsobilosť (pozri výklad k § 11 ods. 1).

Na rozdiel od § 11 ZoŽP, ktorý upravuje prevádzkovanie živností prostredníctvom zodpovedného zástupcu a vyžaduje ustanovenie zodpovedného zástupcu pre každú z prevádzkárni osobitne, ZoSBD takúto podmienku neustanovuje. Zároveň je potrebné si uvedomiť, že prevádzkareň a kancelária nie sú totožné, aj keď môžu byť zriadené na totožnej adrese.

K odseku 2

Napriek voľnejšiemu prístupu k potrebnému počtu zodpovedných zástupcov pôsobiacich u správcu (pozri výklad k predošlému odseku), zákonodarca z prak-

tických dôvodov pristúpil k ustanoveniu obmedzenia možnosti zabezpečovať odbornú spôsobilosť jednou fyzickou osobou pre viacero správcov.

Fyzická osoba, ktorá úspešne absolvovala ďalšie odborné vzdelávanie v akreditovanom vzdelávacom programe a spĺňa ďalšie zákonné podmienky (dôveryhodnosť), môže zabezpečovať odbornú spôsobilosť pre

- seba samú ako fyzickú osobu – podnikateľa alebo
- inú fyzickú osobu – podnikateľa v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas, alebo
- právnickú osobu ako štatutárny orgán alebo člen štatutárneho orgánu, alebo
- právnickú osobu v pracovnom pomere založenom pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas.

Ustanovenie tohto odseku jednoznačne formuluje zákaz akéhokoľvek súbehu zabezpečovania odbornej spôsobilosti pre viacero osôb prostredníctvom jednej fyzickej osoby napriek splneniu ostatných zákonných podmienok.

Ak osoba vo svojej žiadosti o zápis do zoznamu správcov vyznačí zabezpečenie odbornej spôsobilosti prostredníctvom fyzickej osoby, ktorá už je v tejto funkcii u inej osoby, správny orgán žiadosť zamietne pre nesplnenie predpokladov rozhodnutím podľa § 10 ods. 6. Samozrejme, je možné, že táto fyzická osoba už v čase podania žiadosti u pôvodného správcu nezabezpečuje odbornú spôsobilosť. Túto skutočnosť musí Ministerstvo dopravy a výstavby SR ako príslušný správny orgán v konaní posúdiť, pretože v súlade s § 32 ods. 1 SP je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci, obstať si potrebné podklady, pričom nie je viazaný iba návrhom žiadateľa o zápis do zoznamu správcov bytových domov.

V spojení s uvedeným je však správny orgán následne povinný skúmať z úradnej povinnosti aj to, či neboli porušené zo strany správcu niektoré z informačných povinností podľa § 11.

Zákonné obmedzenie zabezpečovania odbornej spôsobilosti len pre jedného správcu zároveň neustanovuje žiadne výnimky. Uvedené pravidlo sa teda uplatní aj v prípade, že fyzická osoba zabezpečujúca odbornú spôsobilosť je spoločníkom (členom) alebo štatutárnym orgánom oboch (alebo viacerých) právnických osôb. Zákaz sa takisto vzťahuje na kombináciu zabezpečovania odbornej spôsobilosti pre seba samého ako fyzickú osobu – podnikateľa a pre právnickú osobu bez ohľadu na funkciu v nej, t. j. či už ako štatutárny orgán, alebo zamestnanec. Osobitným dôvodom, ktorý by konštituoval výnimku, nie sú ani tzv. jednoosobové spoločnosti alebo špekulatívne zakladanie viacerých obchodných spoločností s cieľom získania výhody, resp. zníženia rozsahu povinností podľa osobitných

predpisov (napr. zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov).

Vyhnúť sa aplikácii tejto normy nie je možné ani v prípade, že by jedna fyzická osoba absolvovala viacero ďalších odborných vzdelávaní v akreditovaných vzdelávacích programoch v rôznych vzdelávacích inštitúciách.

Zámerom zákonodarcu totiž jednoznačne bolo, aby u každého správcu pôsobila aspoň jedna fyzická osoba s predpísanou odbornou spôsobilosťou, čo sa odráža napríklad aj v požiadavke pracovného pomeru založeného pracovnou zmluvou na ustanovený týždenný pracovný čas.

Z dôvodovej správy

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.

JUDIKATÚRA

Rozsudok Najvyššieho súdu SR z 1. júla 2009, sp. zn. 8 Sžo 139/2008: Povinnosť zistiť skutočný stav veci podľa § 32 SP nad rámec rozsahu vlastného zisťovania má žalovaný a prvostupňový orgán len v rozsahu dôvodov a skutočností (vrátane návrhov na vykonanie dôkazov), ktoré žalobca v priebehu správneho konania uviedol, pričom zo žiadneho ustanovenia zákona nemožno vyvodiť, že by žalovanému a prvostupňovému orgánu vznikla povinnosť, aby sami domýšľali právne relevantné dôvody svedčiace v prospech žalobcu, ktoré ním neboli uplatnené a následne k týmto dôvodom vykonávali príslušné skutkové zistenia.

Rozsudok Najvyššieho správneho súdu ČR zo 7. marca 2007, sp. zn. 3 As 32/2006: Rozsah a spôsob zisťovania podkladov pre rozhodnutie v správnom konaní podľa § 32 SP určuje správny orgán, pričom nie je viazaný návrhmi účastníkov. Pokiaľ však správny orgán nevyhovie určitému vykonaniu dôkazov, má povinnosť vo svojom rozhodnutí uviesť, aké dôvody ho k tomu viedli. Odmietnutie vykonania

navrhovaného dôkazu môže byť bezpochyby zdôvodnené jeho nadbytočnosťou, a to vtedy, ak sa už tvrdenie, na ktorého overenie alebo vyvrátenie sa dôkaz navrhuje, v doterajšom konaní bez dôvodných pochybností už overilo alebo vyvrátilo.

Rozsudok Vrchného súdu v Prahe z 13. apríla 1993, sp. zn. 6 A 81/92-30: Povinnosťou správneho orgánu je vykonať dôkazy navrhnuté účastníkom správneho konania a overiť tvrdenia ním predložené. Túto povinnosť však správny orgán nemá, ak majú byť preukazované skutočnosti pre skutkový stav a právny základ zjavne nepotrebné alebo nadbytočné.

§ 5

Kancelária

(1) Správca je povinný na účely uplatňovania práv vlastníkov podľa osobitného predpisu⁶⁾ mať zriadenú kanceláriu, riadne ju označiť obchodným menom a označením „Správca bytových domov“.

(2) Kancelária musí byť otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni minimálne štyri za sebou idúce hodiny.

(3) Kancelária sa zriaďuje vo verejne dostupnej budove. Verejne dostupnou budovou sa na účely tohto zákona rozumie budova so vstupom prístupným verejnosti aspoň v úradných hodinách kancelárie.

⁶⁾ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z.

Súvisiace ustanovenia ZoSBD

§ 4, § 6, § 7, § 12

Súvisiace vnútroštátne predpisy

ZoVB; OBZ; zákon č. 530/2003 Z. z. o obchodnom registri v znení neskorších predpisov

KOMENTÁR

Zriadenie kancelárie správcu je jednou z podmienok pre zápis do zoznamu správcov bytových domov, a teda aj pre samotný výkon činnosti. Zo systematického hľadiska je povinnosť mať zriadenú kanceláriu zaradená za ustanovenia upravujúce zabezpečenie odbornej spôsobilosti správcu.

K odseku 1

Hlavným zámerom zákonodarcu pri zavedení podmienky zriadenej kancelárie bolo vytvorenie priestoru pre zjednodušenie a zlepšenie uplatňovania práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov spravovaných bytových domov.

Pravdepodobne najčastejšie využívané v tejto súvislosti je právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 11 ods. 6 ZoVB. Definíciu a rozsah uplatňovaných práv však nie je možné obmedzovať len na toto ustanovenie, ale je potrebné ich vnímať v celom kontexte uskutočňovaných činností a vznikajúcich práv a povinností pri správe bytového domu.

Práve kancelária správcu by mala byť (popri schôdzi vlastníkov) priestorom, ktorý vďaka vzájomnej komunikácii umožňuje odstraňovanie rozporov, poskytujúce platformu pre vysvetľovanie nejasností a pôsobí preventívne proti vzniku sporov alebo negatívnych emócií.

Zákon okrem samotného faktického zriadenia kancelárie vyžaduje aj jej riadne označenie obchodným menom a slovným označením „Správca bytových domov“. Právna úprava obchodného mena je zakotvená najmä v § 8 a nasledujúcich OBZ. Primárne je obchodným menom názov, pod ktorým podnikateľ vykonáva svoju podnikateľskú činnosť. Obchodným menom fyzickej osoby – podnikateľa je jej meno a priezvisko a prípadné dodatky odlišujúce jej osobu alebo druh podnikania. V prípade obchodných spoločností a družstiev je obchodným menom názov, pod ktorým sú zapísané v obchodnom registri (keďže obchodné meno je podľa § 2 ods. 1 zákona č. 530/2003 Z. z. o obchodnom registri v znení neskorších predpisov jedným zo zapisovaných údajov). Ak sa právnická osoba nezapisuje do obchodného registra, jej obchodným menom je názov, pod ktorým bola zriadená.

ZoSBD neustanovuje žiadne konkrétne vzory, vyhotovenie alebo rozmery označenia kancelárie. Podmienka riadneho označenia je splnená vtedy, ak je možné kanceláriu nájsť na základe údajov zapísaných v zozname správcov a skutočného označenia kancelárie na tomto mieste. Za nedostatočné označenie je teda možné považovať najmä také, ktoré je vyvesené na orientačnej tabuli priemyselného areálu bez dodatočných informácií o budove, vchode alebo čísle priestoru.

Zákon nijako neobmedzuje možnosť, aby označenie kancelárie zároveň obsahovalo aj viac údajov, ako napríklad otváracie hodiny, telefónne čísla alebo iné identifikačné údaje.

Správca musí mať zriadenú aspoň jednu kanceláriu. Kancelária môže, ale nemusí byť totožná s prevádzkarňou alebo sídlom správcu. Správca sa môže rozhodnúť zriadiť si kanceláriu aj v iných priestoroch, ktoré napríklad viac vyhovujú vlastníkom bytov a nebytových priestorov (obchodné domy, centrá miest). Územná pôsobnosť správcu nie je obmedzená počtom kancelárií alebo ich umiestnením.

Keďže je adresa kancelárie jedným zo zapisovaných údajov do zoznamu správcov bytových domov, môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov pri výbere