

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

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

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
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 vyhláske č. 328/2015 Z. z.

VZOR

Žiadosť o zápis fyzickej osoby podnikateľa do zoznamu správcov bytových domov

Identifikačné údaje		
1. Obchodné meno	2. IČO	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
3. Miesto podnikania		
<input type="text"/>		
4. Adresa kancelárie ¹⁾		5. Úradné hodiny
<input type="text"/>		<input type="text"/>
6. Telefónne číslo	7. E-mailová adresa	8. Číslo faxu
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
9. Odbornú spôsobilosť podľa § 3 zákona:		
<input type="checkbox"/> má žiadateľ <input type="checkbox"/> 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⁾
<input type="text"/>		<input type="text"/>
Vyhlásenia		
12. <input type="checkbox"/> Osoba podľa bodu 9 spĺňa predpoklady podľa § 8 ods. 1 písm. b) a c) zákona		
13. <input type="checkbox"/> Žiadateľ má zriadenú kanceláriu podľa § 5 zákona		
Prílohy (priloží žiadateľ k žiadosti)		
14. <input type="checkbox"/> Úradne osvedčený odpis živnostenského oprávnenia s predmetom podnikania správa a údržba bytového fondu		
15. <input type="checkbox"/> Úradne osvedčený odpis osvedčenia o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu podľa § 10 ods. 2 písm. e) zákona osoby podľa bodu 9		
16. <input type="checkbox"/> Doklad preukazujúci poistenie podľa § 6 zákona		
17. <input type="checkbox"/> Potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehmuteľnosti kanceláriu		

18. <input type="checkbox"/> Čestné vyhlásenie žiadateľa o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2 zákona	
19. <input type="checkbox"/> Čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2 zákona	
Iné	
20. Adresy ďalších kancelárií s uvedením ich úradných hodín (oddelené bodkočiarkou)	
<div style="border: 1px solid black; height: 80px;"></div>	
21. Iné poznámky k žiadosti	
<div style="border: 1px solid black; height: 80px;"></div>	
22. Dátum (deň/mesiac/rok)	23. Meno, priezvisko a podpis žiadateľa
<div style="border: 1px solid black; height: 20px;"></div>	

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 oddeli 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 vyhláske č. 328/2015 Z. z.**

VZOR

Žiadosť o zápis právnickej osoby do zoznamu správcov bytových domov

Identifikačné údaje		
1. <i>Obchodné meno</i>	2. <i>IČO</i>	
<input type="text"/>	<input type="text"/>	
3. <i>Sídlo</i>		
<input type="text"/>		
4. <i>Adresa kancelárie¹⁾</i>		5. <i>Úradné hodiny</i>
<input type="text"/>		<input type="text"/>
6. <i>Telefónne číslo</i>	7. <i>E-mailová adresa</i>	8. <i>Číslo faxu</i>
<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
9. <i>Meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu všetkých členov štatutárneho orgánu a deň vzniku ich funkcie²⁾</i>		
<input type="text"/>		
10. <i>Odbornú spôsobilosť podľa § 3 zákona</i>		
<input type="checkbox"/> má člen štatutárneho orgánu žiadateľa		
<input type="checkbox"/> zabezpečuje prostredníctvom zodpovedného zástupcu podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona		
11. <i>Meno, priezvisko, adresa osoby podľa bodu 10</i>		12. <i>Deň vzniku funkcie osoby podľa bodu 10</i>
<input type="text"/>		<input type="text"/>
Vyhlasenia		
13. <input type="checkbox"/> Osoby podľa bodov 9 a 11 sú dôveryhodné podľa § 8 ods. 2 zákona		
14. <input type="checkbox"/> Žiadateľ má zriadenú kanceláriu podľa § 5 zákona		
Prílohy (priloží žiadateľ k žiadosti)		
15. <input type="checkbox"/> Úradne osvedčený odpis živnostenského oprávnenia s predmetom podnikania správa a údržba bytového fondu		

16. <input type="checkbox"/> Úradne osvedčený odpis osvedčenia o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu podľa § 10 ods. 3 písm. e) osoby podľa bodu 10	
17. <input type="checkbox"/> Doklad preukazujúci poistenie podľa § 6 zákona	
18. <input type="checkbox"/> Potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu	
19. <input type="checkbox"/> Výpis z obchodného registra nie starší ako tri mesiace ³⁾	
20. <input type="checkbox"/> Čestné vyhlásenie všetkých členov štatutárneho orgánu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2 zákona	
21. <input type="checkbox"/> Čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2 zákona	
Iné	
22. Adresy ďalších kancelárií s uvedením úradných hodín (oddelené bodkočiarkou)	
<div style="border: 1px solid black; height: 60px;"></div>	
23. Iné poznámky k žiadosti	
<div style="border: 1px solid black; height: 20px;"></div>	
24. Dátum (deň/mesiac/rok)	25. Meno, priezvisko a podpis štatutárneho orgánu žiadateľa
<div style="border: 1px solid black; height: 20px;"></div>	

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.