**VYHLÁŠKA**

Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky z DD.MM.2015

o minimálnom obsahu a podrobnostiach ďalšieho odborného vzdelávania a vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu správcov

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky podľa § 22 zákona č. .../2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ustanovuje:



**Predmet úpravy**

Táto vyhláška upravuje podrobnosti o

* + 1. minimálnom obsahu ďalšieho odborného vzdelávania podľa § 3 ods. 2 zákona,
    2. vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu správcov.

**Ďalšie odborné vzdelávanie**

1. Minimálny obsah ďalšieho odborného vzdelávania ustanovuje príloha č. 1.
2. Poradie a vzájomná previazanosť častí podľa prílohy č. 1 nie je záväzná.

**Vzor žiadosti**

Vzor žiadosti o zápis

1. fyzickej osoby - podnikateľa do zoznamu správcov ustanovuje príloha č. 2,
2. právnickej osoby do zoznamu správcov ustanovuje príloha č. 3.

**§ 4**

Táto vyhláška nadobúda účinnosť dňa 1. januára 2016.

**Príloha č. 1 k vyhláške č. .../2015**

**Obsah ďalšieho odborného vzdelávania**

|  |
| --- |
| **Blok I. Právo a legislatíva** |
| **I.1 - Právne predpisy** |
| 1. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov |
| 1. Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník |
| 1. Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník |
| 1. Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) |
| 1. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) |
| 1. Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov |
| 1. Vyhláška č. 630/2005 ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla |
| 1. Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania |
| 1. Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní |
| 1. Zákon č. 233/1995 o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov |
| 1. Zákon č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov |
| **Blok II. Administratívne zabezpečenie správy** |
| **II.1 - Správa** |
| 1. Správca, vlastníci bytov a nebytových priestorov, ich zodpovednosť, práva a povinnosti |
| 1. Zmluva o výkone správy |
| 1. Zmluvné vzťahy s dodávateľmi |
| 1. Práva k pozemku |
| 1. Prevod vlastníctva bytov |
| 1. Rozhodovanie vlastníkov a schôdza |
| 1. Účet bytového domu, fond prevádzky, údržby a opráv a úhrady spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru |
| **II.2 - Facility manažment** |
| 1. Facility manažment a správa bytového domu a ďalšie služby |
| 1. Štandardy EN 15221 |
| 1. 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 |
| 1. Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov |
| 1. Organizácia spoločenstva |
| 1. Orgány spoločenstva |
| **Blok III. Odborné a technické zabezpečenie správy** |
| **III.1 - Technické aspekty prevádzky budov a hodnotenie technického stavu budov** |
| 1. Povinné prehliadky, kontroly a revízie vrátane lehôt a spôsobu vykonávania a odstraňovania nedostatkov |
| 1. Požiarna ochrana |
| 1. Pasportizácia budov |
| 1. Dokumentácia stavieb |
| 1. Hodnota stavebného diela, východiská a metodika |
| 1. Základy konštrukcií pozemných stavieb |
| 1. 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 |
| 1. Havárie, havarijné stavy a prevencia |
| 1. Technická, ekonomická a morálna životnosť budov a ich častí |
| 1. Systémové poruchy a ich analýza, diagnostika a odstraňovanie |
| **III.3 - Prevádzka** |
| 1. Náklady a ich optimalizácia |
| 1. Optimalizácia prevádzky |
| 1. Zabezpečovanie dodávky médií |
| 1. Plánovanie opráv a údržby |
| **III.4 - Stavebné úpravy** |
| 1. Práva a povinnosti vlastníkov a správcu pri stavebných úpravách |
| 1. Povoľovanie a druhy stavebných úprav - stavebné povolenie, ohlásenie, evidencia zásahov a zmien |
| 1. Nadstavby a vstavby |
| **III.5 - Energetické aspekty správy budov** |
| 1. Právne predpisy |
| 1. Energetická certifikácia |
| 1. Európska smernica o energetickej efektívnosti |
| 1. Znižovanie energetickej náročnosti |
| 1. Cenová regulácia v tepelnej energetike |
| 1. 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 |
| 1. Výpočet nákladov |
| **IV.2 - Finančné hospodárenie** |
| 1. Finančné plánovanie a rozpočet |
| 1. Daňové a odvodové povinnosti, poistenie a poistné |
| 1. Plán hospodárenia |
| 1. Špecifiká účtovníctva pri správe bytových domov |
| 1. Finančné rozhodovanie a rozhodovacia analýza |
| 1. Výpočet nákladov na energie, zálohové predpisy - náležitosti a zásady 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 |
| 1. Spôsoby a druhy rozúčtovania |
| 1. Správa o finančnom hospodárení, stave spoločných častí a zariadení domu, vykonaných revíziách |
| **IV.4 - Správa pohľadávok** |
| 1. Vymáhanie pohľadávok v súdnom a exekučnom konaní, dobrovoľné dražby |
| 1. Záložné právo a jeho výkon, zákonné záložné právo |

**Príloha č. 2 k vyhláške č. .../2015**

**Vzor žiadosti o zápis fyzickej osoby – podnikateľa do zoznamu správcov**

**Žiadosť o zápis do zoznamu správcov podľa § 11 ods. 2 zákona .../2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

*Fyzická osoba - podnikateľ*

**Identifikačné údaje**

1. Obchodné meno:Kliknutím zadáte text.
2. Miesto podnikania: Kliknutím zadáte text.
3. Identifikačné číslo osoby: Kliknutím zadáte text.
4. Adresa kancelárie a úradné hodiny\*: Kliknutím zadáte text.
5. Telefónne číslo: Kliknutím zadáte text.
6. E-mailová adresa: Kliknutím zadáte text.
7. Číslo faxu (ak je zriadené): Kliknutím zadáte text.

\* *Ak má žiadateľ viac ako jednu kanceláriu, uvedie ich adresy do poľa číslo* ***19****.*

1. Odbornú spôsobilosť podľa § 3 zákona

má žiadateľ

zabezpečuje prostredníctvom zodpovedného zástupcu podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona

1. Meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu zodpovedného zástupcu a deň vzniku funkcie\*\*: Kliknutím zadáte text.

\*\* *Vyplní iba žiadateľ, ktorý zabezpečuje odbornú spôsobilosť prostredníctvom zodpovedného zástupcu podľa § 8 ods. 1 písm. c) zákona; údaje viacerých osôb oddelí žiadateľ bodkočiarkou.*

**Vyhlásenia**

1. Osoba podľa bodu 9 spĺňa predpoklady podľa § 8 ods. 1 písm. b) až c) zákona
2. Žiadateľ má zriadenú kanceláriu podľa § 5 zákona

**Prílohy**

1. Úradne overená kópia živnostenského oprávnenia s predmetom podnikania správa a údržba bytového fondu
2. Úradne overená kópia osvedčenia o absolvovaní ďalšieho odborného akreditovaného vzdelávania osoby podľa bodu 8
3. Doklad preukazujúci poistenie podľa § 6 zákona
4. Potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu
5. Výpis zo živnostenského registra alebo obchodného registra nie starší ako tri mesiace (ak je žiadateľ v obchodnom registri zapísaný)
6. Čestné vyhlásenie žiadateľa o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2
7. Čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2

**Iné:**

1. Adresy ďalších kancelárií s uvedením úradných hodín *(oddelené bodkočiarkou)*:

Kliknutím zadáte text.

1. Svojím podpisom žiadateľ potvrdzuje, že všetky vyššie uvedené vyhlásenia sú pravdivé a je si vedomý následkov vyplývajúcich z uvedenia nepravdivých informácií.
2. Dátum (deň/mesiac/rok): Kliknutím zadáte text.
3. Podpis žiadateľa: Kliknutím zadáte text.

**Poučenie:**

1. Podľa § 11 ods. 4 zákona, ak žiadosť o zápis do zoznamu nemá predpísané náležitosti, 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.
2. Podľa § 11 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.
3. Podľa § 11 ods. 6 zákona, ak žiadosť nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo žiadosť v lehote podľa § 11 ods. 5 zákona rozhodnutím zamietne.
4. Podľa § 12 ods. 2 zákona je správca povinný oznámiť ministerstvu každú skutočnosť, 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. .../2015**

**Vzor žiadosti o zápis právnickej osoby do zoznamu správcov**

**Žiadosť o zápis do zoznamu správcov podľa § 11 ods. 3 zákona .../2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**

*Právnická osoba*

**Identifikačné údaje**

1. Obchodné meno:Kliknutím zadáte text.
2. Sídlo: Kliknutím zadáte text.
3. Identifikačné číslo osoby: Kliknutím zadáte text.
4. Adresa kancelárie a úradné hodiny\*:

\* *Ak má žiadateľ viac ako jednu kanceláriu, uvedie ich adresy do poľa číslo* ***19****.*

1. Telefónne číslo: Kliknutím zadáte text.
2. E-mailová adresa: Kliknutím zadáte text.
3. Číslo faxu (ak je zriadené): Kliknutím zadáte text.
4. Meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu všetkých členov štatutárneho orgánu a deň vzniku ich funkcie\*\*: Kliknutím zadáte text.
5. Meno, priezvisko, adresa trvalého pobytu zodpovedného zástupcu a deň vzniku funkcie\*\*: Kliknutím zadáte text.

*\*\* Údaje viacerých osôb oddelí žiadateľ bodkočiarkou.*

**Vyhlásenia**

1. Osoby podľa bodu 8 a 9 sú dôveryhodné podľa § 8 ods. 2 zákona
2. Žiadateľ má zriadenú kanceláriu podľa § 5 zákona

**Prílohy**

1. Úradne overená kópia živnostenského oprávnenia s predmetom podnikania správa a údržba bytového fondu
2. Úradne overená kópia osvedčenia o absolvovaní ďalšieho odborného akreditovaného vzdelávania osoby podľa bodu 9
3. Doklad preukazujúci poistenie podľa § 6 zákona
4. Potvrdenie oprávňujúce zriadiť v nehnuteľnosti kanceláriu
5. Výpis z Obchodného registra Slovenskej republiky nie starší ako tri mesiace
6. Čestné vyhlásenie všetkých členov štatutárneho orgánu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2
7. Čestné vyhlásenie zodpovedného zástupcu o splnení predpokladov podľa § 8 ods. 2

**Iné:**

1. Adresy ďalších kancelárií s uvedením úradných hodín *(oddelené bodkočiarkou)*:

Kliknutím zadáte text.

1. Svojím podpisom žiadateľ potvrdzuje, že všetky vyššie uvedené vyhlásenia sú pravdivé a je si vedomý následkov vyplývajúcich z uvedenia nepravdivých informácií.
2. Dátum (deň/mesiac/rok): Kliknutím zadáte text.
3. Podpis žiadateľa: Kliknutím zadáte text.

**Poučenie:**

1. Podľa § 11 ods. 4 zákona, ak žiadosť o zápis do zoznamu nemá predpísané náležitosti, 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.
2. Podľa § 11 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.
3. Podľa § 11 ods. 6 zákona, ak žiadosť nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu, ministerstvo žiadosť v lehote podľa § 11 ods. 5 zákona rozhodnutím zamietne.
4. Podľa § 12 ods. 2 zákona je správca povinný oznámiť ministerstvu každú skutočnosť, 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.