

TLAČOVÁ SPRÁVA

Mal by štát zmeniť pravidlá pre správcov bytových domov?

Vlastníci bytov na Slovensku zverujú správcovi bytových domov desiatky miliónov eur vo fondy prevádzky, údržby a opráv. Napriek tomu sú ich finančné prostriedky v niektorých prípadoch chránené nedostatočne a kontrolné mechanizmy nezodpovedajú dnešným rizikám.

Podľa medializovaných informácií z Popradu preverujú orgány činné v trestnom konaní prípad, v ktorom mali byť finančné prostriedky z fondov viacerých bytových domov prevedené na súkromné účty bývalej konateľky správcovskej spoločnosti. Neoficiálne informácie hovoria o škode približne 2,7 milióna eur. Bez ohľadu na výsledok vyšetrovania tento prípad poukazuje na závažný systémový problém. Vlastníci bytov často nemajú pravidelný prehľad o pohyboch na bankových účtoch fondu, hoci ide o ich vlastné peniaze. Mnohí si bankové výpisy nikdy nevyžiadajú a správcovia nemajú zákonnú povinnosť ich automaticky poskytovať.

Súčasná legislatíva neposkytuje dostatočné záruky, aby sa podobným situáciám účinne predchádzalo. Rovnako absentujú prísnejšie požiadavky na odbornú spôsobilosť správcov a účinnejšie sankcie za porušenie ich zákonných povinností. Osobitne upozorňujeme, že finančné prostriedky vo fondy prevádzky, údržby a opráv nie sú majetkom správcu. Ide o výlučný majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý správca iba spravuje na základe zákona a zmluvy o výkone správy. O to vyššie nároky musia byť kladené na transparentnosť, odbornú starostlivosť a zodpovednosť správcu pri nakladaní s cudzím majetkom.

Ministerstvo dopravy SR ako gestora zákona o správcovi bytových domov a Ministerstvo financií SR ako gestora zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov by mali **bezodkladne pripraviť legislatívne zmeny** na lepšiu ochranu majetku vlastníkov bytov. Na Slovensku sa nachádza viac ako 2,2 milióna bytov a na účtoch fondov sú uložené finančné prostriedky v hodnote desiatok miliónov eur. Takýto objem súkromného majetku si zaslúži výrazne vyšší stupeň ochrany, transparentnosti a kontroly. Mali by sa prijať najmä nasledovné opatrenia:

- zaviesť princíp dvojitej autorizácie pri prevodoch finančných prostriedkov z fondu, aby správca nemohol vykonať prevod bez súhlasu oprávneného zástupcu vlastníkov,
- rozšíriť zákonné dôvody na vyčiarknutie správcu zo zoznamu správcov pri závažnom alebo opakovanom porušovaní odborných a zákonných povinností,
- zaviesť licencie, ktoré by preukazovali odbornú spôsobilosť pracovníkov, ktorí pracujú v správcovskej spoločnosti,
- zaviesť zákonnú povinnosť správcu elektronicky zasielať mesačný výpis z bankového účtu fondu bytovému dôverníkovi, vrátane možnosti sprístupnenia historických výpisov,
- umožniť vlastníkom bezpečne zhodnocovať prostriedky fondu prostredníctvom krátkodobých bankových produktov alebo vytvoriť štátom finančný produkt určený výlučne pre fondy.

Vlastníci bytov by mali pravidelne kontrolovať správcovskú spoločnosť, zaujímať sa o pohyby na účte fondu a pri akýchkoľvek pochybnostiach využiť pomoc odborných spotrebiteľských združení. Štát by nemal čakať na ďalší medializovaný prípad. Jeho povinnosťou je vytvoriť také legislatívne pravidlá, aby sa podobným situáciám predchádzalo, a nie ich riešiť až po vzniku škody.

JUDr. Monika Jankovičová, LL.M., EUREM
V Bratislave, 28.07.2026