

Problémy najčastejšie nevznikajú z obsahu zmluvy, ale z toho, čo v nej chýba...



PODPORA SPRÁVY
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

26.3.2026 Club Penati, Bratislava



PODPORA SPRÁVY

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

26.3.2026

Club Penati, Bratislava

“

**Problémy najčastejšie nevznikajú
z obsahu zmluvy, ale z toho, čo v nej chýba...**

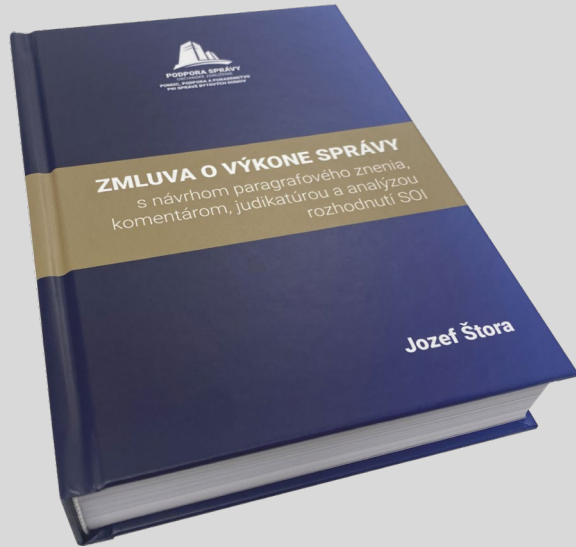
JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA

Predseda o.z.



Dosiahnuté vzdelanie

- technické vzdelanie na SPŠ chemickej s maturitou v odbore chemická technológia,
- revízny technik plynových a tlakových zariadení a zariadení priemyselného chladenia,
- lektor špeciálnych profesií pre vzdelávanie v oblasti BOZP, vykurovania, chladenia a prevádzky
- odborné vzdelanie na katedre práva, ukončené rigoróznou skúškou,
- doplnkové vzdelanie ako správca bytov a nebytových priestorov ukončené licenčnou skúškou,
- mediátor, registrovaný v zozname mediátorov vedenom MSSR
- doplnkové kariérne vzdelávanie LL.M. (Master of Laws)
- doplnkové kariérne vzdelávanie MBA (Master of Business Administration)



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Zákon je v povinnom obsahu pomerne štíhly

Rozsah uvedený v §8a ods. 1 BytZ je len informatívny. Nemožno teda tvrdiť, že zmluva nemôže obsahovať dohody o iných právach a povinnostiach, nemožno však tvrdiť ani to, že uvedené povinné náležitosti postačujú. Dôvodom je, že jednotlivé náležitosti obsahu zmluvy sú pomenované vágne a umožňujú viac ako len jeden výklad. Podľa zákona by mala zmluva o výkone správy obsahovať najmä:

- ✓ vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
- ✓ spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,
- ✓ zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- ✓ zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- ✓ zásady určenia výšky platieb za správu,
- ✓ rozsah a obsah správy o činnosti správcu



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

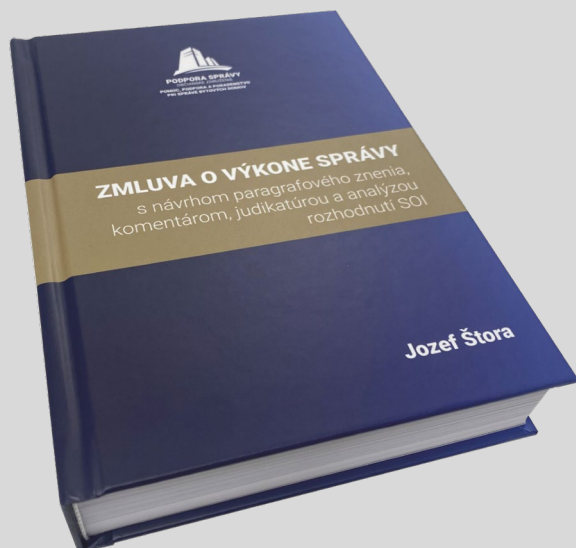
ISBN: 978-80-8076-167-7

Je vhodné citovať zákon v zmluvách?

Zmluvy sú výrazom súkromnej autonómie strán a právne normy im poskytujú rámec, v ktorom sa môžu pohybovať. Citovanie zákona môže byť **vhodné najmä vtedy**, ak:

- ide o **zákon, ktorý úzko súvisí s predmetom zmluvy** (napr. zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri zmluvách medzi vlastníckmi a spoločenstvom vlastníkov alebo správcami),
- je potrebné **zdôrazniť určité zákonné povinnosti alebo obmedzenia** (napr. povinnosť evidencie v súlade s § 8c zákona o vlastníctve bytov),
- všeobecne je cieľom **zvýšiť právnu istotu strán**, najmä ak ide o zmluvné vzťahy medzi subjektmi, ktoré nemajú právneho zástupcu.

Citácia zákona však **nemá povinný charakter**, pokiaľ samotná norma neustanovuje opak. Právne účinky zmluvy sú spravidla nezávislé od toho, či zmluva konkrétne zákon výslovne uvádza.



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

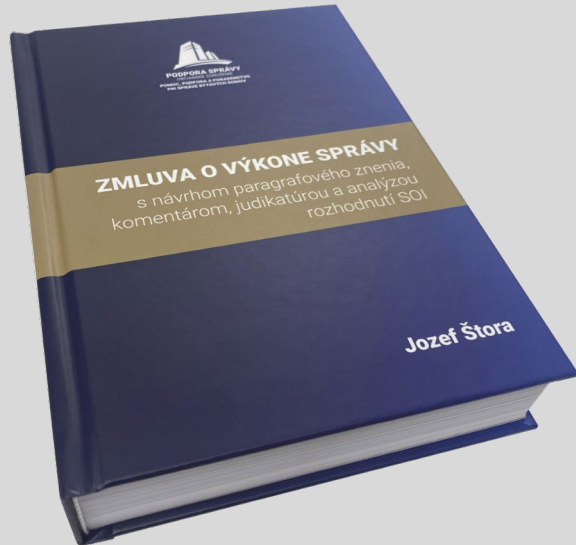
Aké sú dôsledky zmeny zákonov na zmluvy, ktoré ich citujú?

Zásadnou otázkou je, **čo sa stane, ak sa zmení alebo zruší zákon, na ktorý zmluva odkazuje**. Právny poriadok Slovenskej republiky sa riadi zásadou „lex posterior derogat legi priori“ (novší zákon ruší starší) a zároveň platí zásada „lex retro non agit“ (zákon nepôsobí spätne, ak to výslovne neustanovuje).

- a) **Zmluva ostáva platná aj po zmene zákona**, pokiaľ zmena zákona nemá **retroaktívny účinok** (čo je výnimočné).
- b) **Výslovné citovanie zmeneného ustanovenia môže spôsobiť výkladové problémy** – najmä ak sa znenie paragrafu zmenilo alebo bol zrušený. Vtedy je dôležité rozlišovať, či zmluva chcela len deklaratívne potvrdiť právny stav, alebo na ňom založila konkrétne zmluvné podmienky.
- c) V prípade, že sa zákon zmenil **zásadným spôsobom**, napríklad v oblasti kogentných noriem, môže dôjsť k **neplatnosti časti zmluvy** alebo potreba jej zmeny (napr. pri úprave rozsahu povinností správcu alebo spôsobu vedenia účtovníctva).



26.3.2026 Club Penati, Bratislava



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

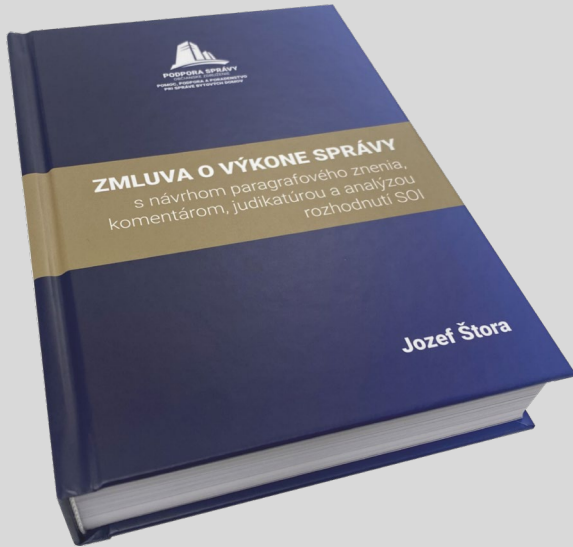
Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Zmluvné strany by preto mali pri koncipovaní zmlúv **uprednostňovať opísanie práv a povinností vlastnými slovami**, pričom citáciu zákona možno použiť ako doplňujúci prvok, nie ako nosný pilier zmluvy.

Právny účinok salvatorického princípu v kontexte slovenského práva

Aj keď Občiansky zákonník **neobsahuje výslovnú úpravu salvatorickej klauzuly**, princíp jej pôsobenia **vyplýva z výkladu § 41 a nasl. OZ** podľa ktorého „Ak sa dôvod neplatnosti vzťahuje len na časť právneho úkonu, je neplatnou len táto časť, pokiaľ z povahy právneho úkonu alebo z jeho obsahu alebo z okolností, za ktorých k nemu došlo, nevyplýva, že túto časť nemožno oddeliť od ostatného obsahu.“ Vychádza tiež zo zásady, že zmluva by sa mala posudzovať tak, aby čo najviac obstála ako platná. **Súdy preto často rešpektujú salvatorické klauzuly**, pokiaľ ich uplatnenie neodporuje kogentným ustanoveniam zákona alebo dobrým mravom.



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

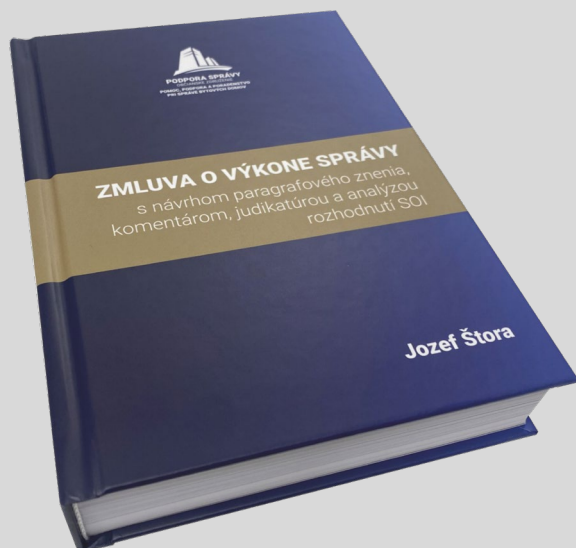
Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Práva a povinnosti správcu

Okrem pomerne štíhlej definície práv a povinností v BytZ zmluva umožňuje dohodnúť aj iné práva a povinnosti, ktoré uľahčujú život. **Stalo sa Vám, že vlastníci neschválili výmenu meračov?**

Správca je oprávnený plniť zákonom uložené povinnosti tak, že je povinný vlastníkov o blížiacom sa termíne splnenia povinnosti správcu na účet vlastníkov informovať spôsobom obvyklým vopred najmenej 30 kalendárnych dní. **Vlastníci sa môžu rozhodnúť, či požiadajú správcu v tejto lehote o hlasovanie o výbere dodávateľa a účele čerpania prostriedkov FPÚaO.** V prípade, že vlastníci správcu o hlasovanie v tejto lehote nepožiadajú, alebo v hlasovaní neprijmú navrhované uznesenie, správcovi v súlade s § 14b ods. 1 písm. i) **vzniká dispozičné oprávnenie** na čerpanie prostriedkov FPÚaO na tento účel a výber dodávateľa podľa kritéria najnižšej ceny ale akceptácie ponuky pôvodného dodávateľa veci, ak sa na vec vzťahujú aj ďalšie služby.



ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY S KOMENTÁROM, JUDIKATÚROU A ANALÝZOU ROZHODNUTÍ SOI

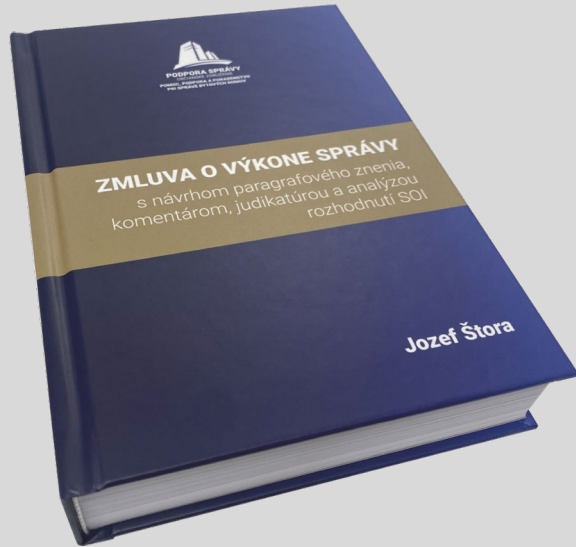
Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Ako sa to dá presne dohodnúť?

Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tzv. Havarijné stavy podľa § 9 ods. 4 BytZ a prípad, kedy správca vlastníkom túto potrebu neoznami vôbec alebo oznami v lehote kratšej ako 30 kalendárnych dní vopred. **Uvedené oprávnenie sa vzťahuje najmä na plnenie nasledovných povinností správcu na účet vlastníkov :**

- a) dodávku, výmenu, opravu alebo ciachovanie meradiel spotreby vody alebo tepla (a to aj pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov) vrátane technických zariadení pre rádiové odpočty,
- b) energetické certifikáty a audity,
- c) iné opatrenia, uložené orgánmi dozoru alebo štátnej správy, alebo územnej samosprávy, pričom ak je na splnenie opatrenia predmetným orgánom uložená kratšia lehota ako 30 dní, oprávnenie správcu platí, ak potrebu výberu dodávateľa a schválenia čerpania prostriedkov FPÚaO oznami vlastníkom spôsobom obvyklým najneskôr do 5 pracovných dní od prevzatia takého rozhodnutia.



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

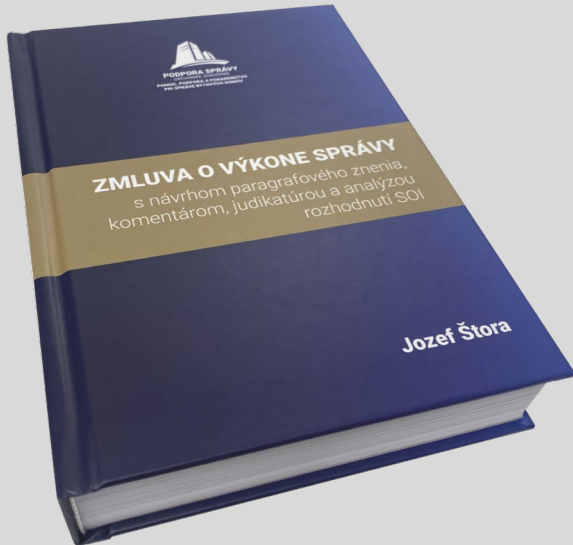
Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Reklamovať nemožno čokoľvek

Predmetom vytknutia vady u správcu môžu byť výlučne činnosti, ktoré spadajú pod povinnosti správcu a správca ich vo svojom mene a na základe zmluvy o výkone správy vykonáva. Ide napríklad o

- a) evidencia a spracovanie údajov vlastníkov vrátane údajov podľa meradiel alebo vyhlásenia o osobo-mesiacoch,
- b) vypracovanie a evidencia záloh, vyúčtovaní a upomienok nesplatených úhrad,
- c) doručenie zákonom vyžadovaných písomností, plánov opráv, správ o činnosti a iných,
- d) plnenie zákonných povinností správcu pri výkone vlastníckych práv, akými sú napríklad povinné zvolanie schôdze,
- e) plnenie zákonných povinností správcu pri zabezpečovaní revízií technických zariadení,
- f) plnenie zmluvných povinností správcu, napríklad pri prekračovaní platobné ho limitu na samostatné disponovanie správcom.



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

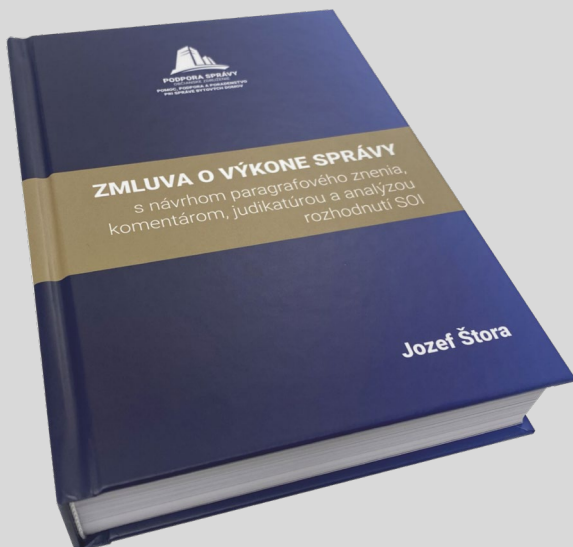
ISBN: 978-80-8076-167-7

Pravidlá zverejňovania dlžníkov

Správca je oprávnený spôsobom obvyklým zverejniť v súlade s ustanovením § 9 ods. 3 BytZ zoznam dlžníkov, ktorých dlh voči účtom domu je vyšší ako trojnásobok mesačného predpisu úhrad. Správca je v zozname oprávnený a povinný uviesť“

- a) meno a priezvisko dlžníka,
- b) dlžnú sumu,
- c) dátum, ku ktorému je zoznam vypracovaný,
- d) pri delených platbách plnení a fondu prevádzky, údržby a opráv aj účet, voči ktorému správca dlh eviduje.

Správca je zodpovedný za aktuálnosť zoznamu dlžníkov a je povinný zoznam dlžníkov aktualizovať najmenej jedenkrát za týždeň tak, aby po úhrade dlžnej čiastky bez zbytočného odkladu zabezpečil vymazanie dlžníka zo zoznamu.



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

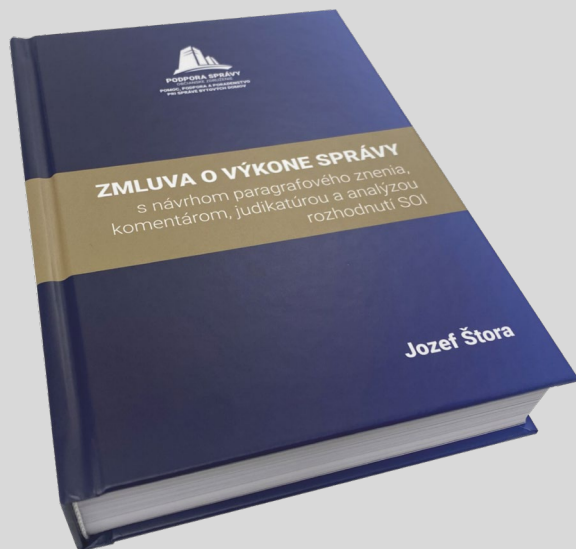
Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Nahliadanie do dokumentácie domu

Vlastník je povinný správcu o nahliadanie **požiadat písomne na adresu kancelárie správcu, alebo emailom na adrese prefix@domena**, pričom je povinný **uviesť aj presný rozsah dokumentov**, týkajúcich sa správy domu, do ktorých chce nahliadať. Bez presného rozsahu je správca na nahliadnutie pripraviť len dokumenty, **ktoré získal za ostatných 12 mesiacov výkonu správy domu**.

Správca je povinný žiadosti vlastníka o nahliadanie do dokumentov, týkajúcich sa správy domu, vyhovieť tak, aby vlastník mohol do dokumentov nahliadnuť prvý krát po požiadaní najneskôr do 10 pracovných dní od doručenia takejto žiadosti. Správca je pre nahliadanie povinný poskytnúť časový priestor **najmenej 2 súvislé hodiny**.



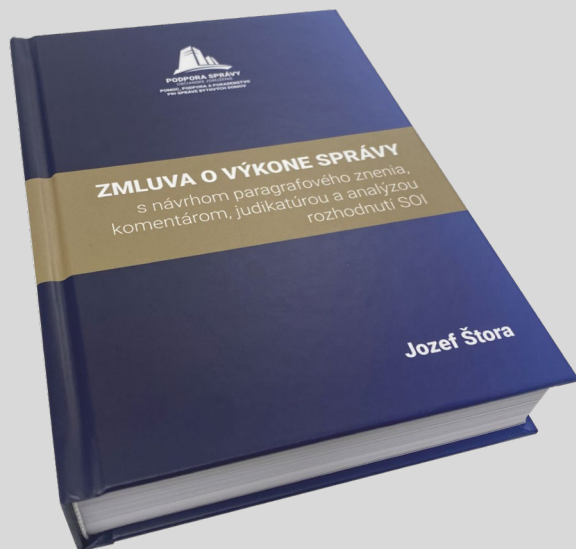
ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY S KOMENTÁROM, JUDIKATÚROU A ANALÝZOU ROZHODNUTÍ SOI

Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Nahliadanie do dokumentácie domu

Ak nahliadanie do dokumentácie **presahuje 2 hodiny, strany sa dohodnú na ďalšom termíne nahliadania** a to vzhľadom na rozsah dokumentácie a prevádzkové možnosti správcu. Tento termín nesmie byť neskorší ako 5 pracovných dní, ak o dlhší interval nepožiada vlastník, ktorý do dokumentácie nahliada. **V prípade, ak vlastník ako rozsah dokumentácie uvedie celú dokumentáciu, prípadne jej významnú časť a neurčí presnejší rozsah, správca na nahliadnutie v prvom termíne pripraví dokumentáciu za aktuálny rok, v ktorom vykonáva správu.** Ak vlastník ďalší termín nepožaduje, považuje sa, že nahliadanie podľa žiadosti v celom rozsahu ukončil.



ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY S KOMENTÁROM, JUDIKATÚROU A ANALÝZOU ROZHODNUTÍ SOI

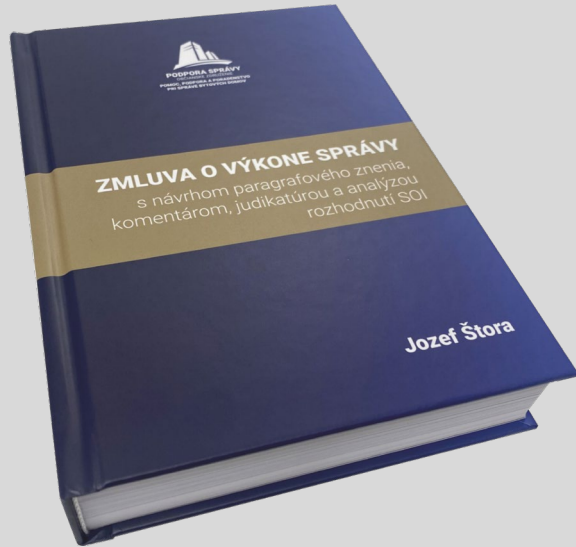
Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Nahliadanie do dokumentácie domu

Ak si nahliadanie vyžadujú mimoriadne okolnosti, napr. príprava na spor alebo iné, ktoré je potrebné dodržať z hľadiska plynutia lehôt alebo právoplatných rozhodnutí, správca **umožní nahliadanie bez meškania**, alebo, pokiaľ je to možné, najneskôr 2 pracovné dni pred uplynutím rozhodnej lehoty.

Zmluvné strany sa dohodli, že správca umožní nahliadanie len do tých dokumentov, ktoré **vlastník potvrdí svojim podpisom na zozname** prístupných dokumentov. Správca takýto zoznam alebo kópiu archivuje po celú dobu výkonu správy ako dokumenty získané pri správe domu.



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

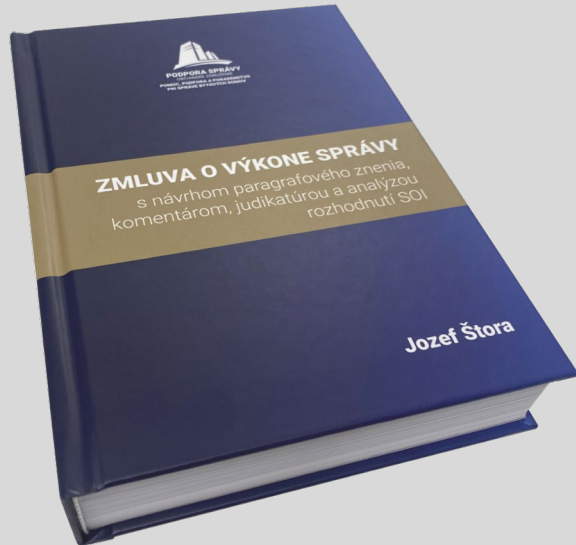
Dohodnite si rozsah digitalizácie dokumentov

Správca sa zaväzuje v rámci digitalizácie poskytnúť v elektronickej forme vlastníkom na čítanie v nasledovnom rozsahu:

- a) faktúry, týkajúce sa správy domu a uhrádzané z účtu plnení,
- b) faktúry, týkajúce sa správy domu a uhrádzané z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv,
- c) výpisy z účtov bytového domu,
- d) revízne správy a protokoly,
- e) zmluvy, uzatvorené v mene vlastníkov, týkajúce sa účtu plnení,
- f) zoznam dlžníkov, ktorí sú v omeškaní vo výške najmenej trojnásobku predpísanej mesačnej zálohy,
- g) zoznam rozhodnutí vlastníkov,
- h) zoznam súdnych sporov, týkajúcich sa domu,
- i) dostupnú projektovú dokumentáciu domu.



26.3.2026 Club Penati, Bratislava



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

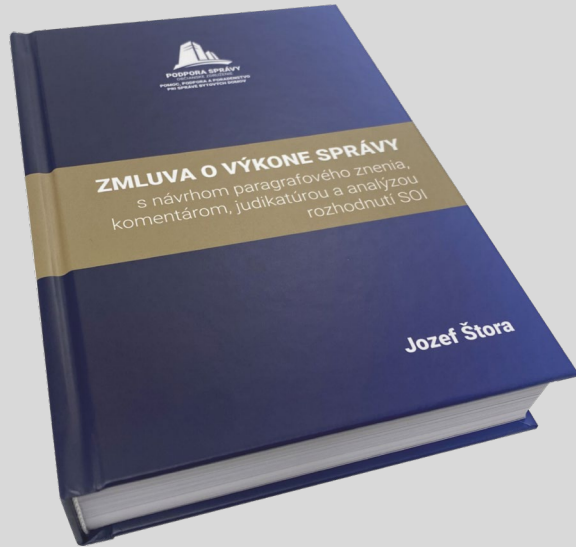
Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Správy o činnosti, jej rozsah a obsah

Správa musí obsahovať najmenej informácie o :

- a) finančnom hospodárení domu,
- b) stave pohľadávok a stave ich vymáhania,
- c) stave záväzkov a stave ich plnenia,
- d) stave čerpania a splácania úverových prostriedkov,
- e) stave spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku,
- f) stave plnenia plánu revízií a skúšok vyhradených technických zariadení,
- g) stave plnenia plánu revízií a skúšok na úseku BOZP a PO,
- h) stave odstraňovania vytknutých väd z protokolov o revíziách alebo skúškach,
- i) plnení povinností v oblasti energetiky,
- j) plnení povinností v oblasti metrológie,
- k) rozsahu uzatvorených, zmenených alebo ukončených zmlúv,



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

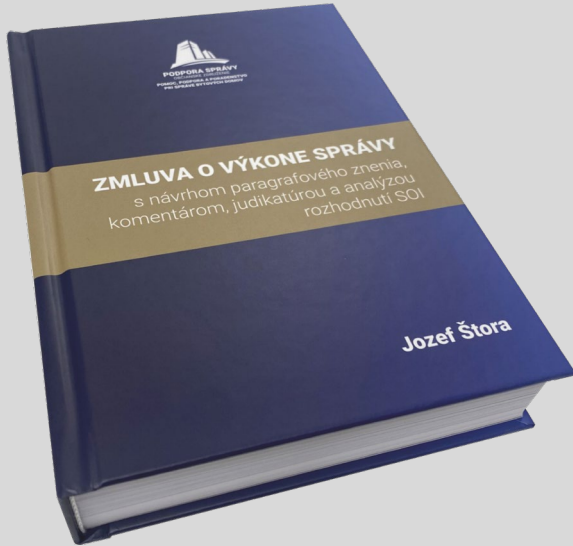
Správy o činnosti, jej rozsah a obsah

- l) prehľade plnenia návrhu plánu opráv a rozhodnutí vlastníkov,
- m) prehľade súdnych sporov, týkajúcich sa domu,
- n) prehľade uložených opatrení a rozhodnutí a stav ich plnenia.

V prípade, že správca predkladá správu o činnosti za obdobie, za ktoré správu vykonával iný správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov, **obsahom jeho správy o činnosti budú výlučne:**

- a) informácie o finančnom hospodárení domu,
- b) informácie o stave prevzatia dokumentácie domu, ak v čase predloženia správy o činnosti dokumentácia bola od subjektu, vykonávajúceho správu domu pred účinnosťou tejto zmluvy, dokumentácia prevzatá.

Správca správu o svojej činnosti predkladá vo forme a spôsobom, uvedeným v čl. XI tejto zmluvy. **Správca nezodpovedá za existenciu a obsah správy o činnosti subjektu, vykonávajúceho správu domu pred účinnosťou tejto zmluvy.**



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

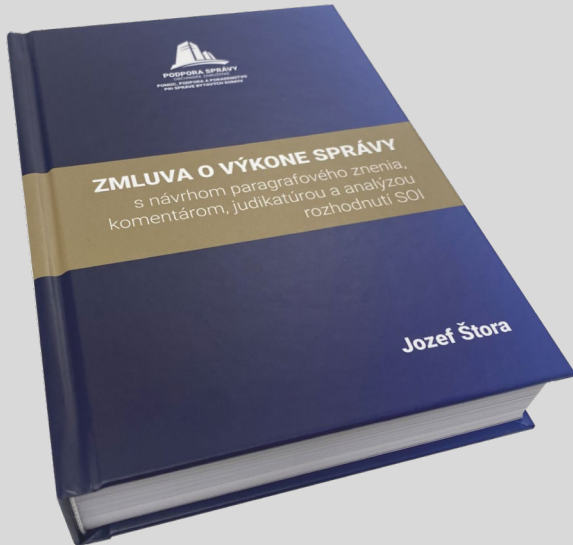
Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Návrh plánu opráv, jeho rozsah a obsah

Návrh plánu opráv musí obsahovať najmenej informácie o :

- a) povinných revíziách,
- b) povinných prehliadkach a opatreniach BOZP a PO,
- c) potrebnom periodickom servise výťahov,
- d) potrebnom periodickom servise zariadení, ako záložných zdrojov, centrálnych pultov, hlásičov a pod.,
- e) nákladoch na odstraňovanie porúch,
- f) nákladoch na deratizačné služby,
- g) nákladoch na overovanie a výmeny meradiel vody, tepla a chladu, pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov,
- h) nákladoch na odstraňovanie závad po revíziách, prehliadkach a servisných kontrolách, ak sú v čase tvorby návrhu známe,
- i) náklady na udržiavanie pôvodného štandardu a kvality domu,
- j) náklady na činnosti pre uvedenie domu do pôvodného, resp. prevádzkyschopného stavu odstránením fyzického opotrebenia,



**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
S KOMENTÁROM,
JUDIKATÚROU A ANALÝZOU
ROZHODNUTÍ SOI**

Autor: JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA.

ISBN: 978-80-8076-167-7

Návrh plánu opráv, jeho rozsah a obsah

- k) náklady na činnosti, ktoré znamenajú zmenu v kvalite alebo technických parametroch domu,
- l) náklady na rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu, nevynímajúc priľahlý pozemok,
- m) návrh výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv
- n) iné skutočnosti, ktoré nemožno subsumovať pod vyššie uvedené.

V prípade, že za obdobie, kedy správu **vykonával predchádzajúci správca** alebo spoločenstvo vlastníkov bytov, si tento nesplnil svoju povinnosť predložiť návrh plánu opráv najneskôr do 30.11. aktuálneho roka, **správca nie je povinný navrhnuť plán opráv skôr ako v najbližšom termíne 30.11.** od účinnosti tejto zmluvy. V prípade, ak predchádzajúci správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov takýto návrh vlastníkov predložili skôr ako k 30.11 a správca vykonáva správu k 30.11 aktuálneho roka, svoju povinnosť si splní aj opätovným predložením návrhu plánu opráv, ktorý vypracoval predchádzajúci správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov.