

# Fond prevádzky, údržby a opráv

**I. Presný postup i podrobný rozpis výdavkov, ktoré sa pravidelne budú hradit' z fondu prevádzky, údržby a opráv, by teda mal byť presne špecifikovaný v zmluve o výkone správy. Zákon o vlastníctve bytov totiž nevyklučuje možnosť upraviť si túto otázku v zmluve o výkone správy, práve naopak z § 8a ods. 1 písm. a) a c) zákona o vlastníctve bytov takáto možnosť implicitne vyplýva.**

**II.** Údržbou sa podľa § 2 ods. 9 zákona o vlastníctve bytov rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou. Opravou sa podľa § 2 ods. 9 zákona o vlastníctve bytov rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu. V tejto súvislosti kasačný súd uvádza, že úhrada poštovného na účely zaslania vyúčtovania a zálohových predpisov vlastníkom však aj vo svetle zákonných definícií jednoznačne nespadá pod pojem „bežná údržba a opravy“ a teda nebolo možné, aby o takom využití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodli len zástupcovia vlastníkov.

**Spisová značka:** 2Asan/18/2020

**Forma rozhodnutia:** rozsudok

**Súd:** Najvyšší správny súd SR

**Dátum rozhodnutia:** 24. 2. 2022

**Oblasti práva:**

Správne právo / Správne právo / Správne konanie

Občianske právo / Byty a nebytové priestory; Občianske právo / Súdne preskúmanie rozhodnutí

**Územná pôsobnosť:** Slovensko

**Zdroj:** EPI Vybrané rozhodnutia NSS SR

**Právny inštitút:**

byty / zmluva o výkone správy

správne konanie

správne rozhodnutia

**Najvyšší správny súd SR**

**2Asan/18/2020**

**7018200022**

**24.02.2022**

JUDr. Petra Príbelská

ECLI:SK:NSSSR:2022:7018200022.1

## ROZSUDEK V MENE SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Najvyšší správny súd Slovenskej republiky ako súd kasačný v senáte zloženom z predsedníčky senátu JUDr. Petry Príbelskej, PhD. a členov senátu JUDr. Anity Filovej a JUDr. Juraja Vališa, LL.M. (spravodajca), v právnej veci žalobcu (sťažovateľa): Bytex Slovensko s.r.o., Čárskeho 7, Košice, právne zastúpený: HUSAR AND PARTNERS S.R.O., advokátska kancelária, Vojenská 14, Košice, proti žalovanému: Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie, Prievozská 32, Bratislava, o preskúmanie zákonnosti rozhodnutia žalovaného č. SK/0233/99/2017 z 13. novembra 2017, v konaní o kasačnej sťažnosti žalobcu proti rozsudku Krajského súdu v Košiciach č.k. [7S/6/2018](#) - 37 z 27. mája 2020, takto

### r o z h o d o l :

Kasačná sťažnosť sa **z a m i e t a** .

Účastníkom konania sa právo na náhradu trov kasačného konania **n e p r i z n á v a**

.

### o d ô v o d n e n i e :

1. Napadnutým rozsudkom Krajský súd v Košiciach (ďalej aj len „krajský súd“) podľa [§ 190 zákona č. 162/2015 Z.z.](#) Správny súdny poriadok (ďalej aj len „SSP“) zamietol žalobu, ktorou sa žalobca domáhal zrušenia rozhodnutia žalovaného č. SK/0233/99/2017 z 13. novembra 2017 (ďalej len „napadnuté rozhodnutie“) a rozhodnutie Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie, so sídlom v Košiciach, pre Košický kraj (ďalej aj len „prvostupňový orgán“) č. P/0458/08/16 z 9. marca 2017 (ďalej aj len „prvostupňové rozhodnutie“), pričom alternatívne žiadal upustiť od uloženia sankcie. Žalovaný napadnutým rozhodnutím zamietol odvolanie žalobcu a potvrdil prvostupňové rozhodnutie, ktorým prvostupňový orgán uložil žalobcovi pokutu vo výške 250,- € pre porušenie [§ 4 ods. 1 písm. h/ zákona č. 250/2007 Z.z.](#) o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. [372/1990 Zb.](#) o priestupkoch v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon o ochrane spotrebiteľa“).
2. Prvostupňový orgán uložil žalobcovi pokutu na tom skutkovom základe, že inšpektori Slovenskej obchodnej inšpekcie kontrolou vykonanou dňa 20. júla 2016 v sídle žalobcu zameranou na prešetrenie podnetu spotrebiteľa evidovaného pod číslom 723/16 (ďalej aj len „kontrola“) zistili, že žalobca, ako správca bytového domu, porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie

služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na [§ 8b ods. 2 písm. a/ zákona č. 182/1993 Zb.](#) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), podľa ktorého pri správe domu je správca povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, keď žalobca, ako správca bytového domu, na ulici B. 14/A, Košice, vyúčtoval vo fonde prevádzky, údržby a opráv za rok 2015 vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome položku „poštovné za zaslanie vyúčtovania a zálohových predpisov vlastníkom“, pričom zo zmluvy o výkone správy možnosť účtovania predmetnej položky nevyplývala. O kontrole bol spísaný inšpekčný záznam, pričom tento bol prerokovaný a odovzdaný žalobcovi a kontrola bola ukončená dňa 18. októbra 2016.

3. Žalobca podal voči prvostupňovému rozhodnutiu odvolanie, ktoré žalovaný zamietol napadnutým rozhodnutím, z ktorého odôvodnenia vyplynulo, že pokiaľ sa žalobca ako správca rozhodol zabezpečiť predloženie správy o svojej činnosti a ďalších dokumentov vlastníkom bytov zaslaním na adresu vlastníkov bytov, s tým spojené náklady predstavujú jeho vlastné prevádzkové náklady a nie náklady, ktoré by mali byť financované z fondu prevádzky, údržby a opráv daného bytového domu, pokiaľ o takomto spôsobe využitia prostriedkov daného fondu nerozhodli samotní vlastníci. V danom prípade zo zmluvy o výkone správy nevyplývala možnosť využitia prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv na iné účely a žalobca žiadnym relevantným spôsobom nepreukázal, že takýto spôsob použitia prostriedkov z daného fondu bol vlastníkami odsúhlasený. Zotrval na kontrolných zisteniach a konštatoval, že žalobca pri výkone správy nepostupoval s odbornou starostlivosťou a v súlade so zmluvou o výkone správy. Žalobca podal voči napadnutému rozhodnutiu žalobu.
4. Krajský súd poukázal na to, že žalobca v konaní namietal, že skutkový stav, ktorý vzal žalovaný za základ napadnutého rozhodnutia bol v rozpore s administratívnymi spismi, pričom rozpor mal byť v tvrdení žalobcu, na rozdiel od správnych orgánov, že vlastníci vytvorili tzv. prevádzkový fond, ktorý je nezávislý (iný) od fondu prevádzky, údržby a opráv, čo malo preukazovať tlačivo „Tvorba a čerpanie fondu opráv a údržby za obdobie“, ktoré má v hornej časti uvedené tzv. zvolené fondy, kde je uvedený tzv. prevádzkový fond, ako samostatný fond, pod položkou „S20“ a taktiež to, že reálne bolo poštovné hradené z tzv. prevádzkového fondu.
5. Krajský súd konštatoval, že v zmysle zákona o vlastníctve bytov je nepochybné, že správca vytvára obligatórne fond prevádzky, údržby a opráv, pričom nie je vylúčené, že zmluva o výkone správy môže kreovať aj ďalší fond. Poukázal na názor žalovaného, že tzv. prevádzkový fond nebol vytvorený vlastníkami bytového domu, čomu zodpovedná aj obsah zmluvy o výkone správy. K tomu uviedol, že samotné poukázanie na tlačivá „Tvorba a čerpanie fondu opráv a údržby za obdobie“ a priečinky tzv. zvolené fondy, nepreukazuje vôľu vlastníkov kreovať ďalší fond nad rámec zákona o

vlastníctve bytov, pretože ak zákon o vlastníctve bytov reguluje základné práva a povinnosti medzi vlastníkmi a správcom, pričom ponecháva niektoré oblasti na obligatórnu úpravu vo forme zmluvy o výkone správy, je vylúčené, aby kreovanie ďalšieho fondu bolo ponechané len na rozhodnutie vlastníkov takým spôsobom, aby tento fond vôbec nebol upravený v zmluve o výkone správy.

6. K námietke, že vlastníci vytvorili tzv. prevádzkový fond, uviedol, že toto tvrdenie nebolo podložené žiadnym relevantným právnym úkonom, preto skutkový stav, ktorý zistil žalovaný bol v súlade s jeho administratívnym spisom. Z uvedeného dôvodu, preto krajský súd konštatoval, že nepovažoval za potrebné vypočuť svedkov, ktorých navrhol žalobca vo vyjadrení z 28. marca 2018 (replike), pretože títo nemohli objasniť existenciu tzv. prevádzkového fondu, keďže táto závisí od obsahu zmluvy o výkone správy.
7. K námietke nesprávneho právneho posúdenia krajský súd uviedol, že prostriedky fondu opráv, prevádzky a údržby nemožno použiť na úhradu poštovného. Poukázal na rozdielnosť chápania služieb, ktoré poskytuje správca voči vlastníkom a služieb, ktoré poskytujú iní poskytovatelia. S poukazom na [§ 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov](#) uviedol, že správca má povinnosť vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome do 31. mája nasledujúceho roku, pričom ako aj sám žalobca uviedol, nie je regulované, kto má znášať náklady za doručovanie takéhoto vyúčtovania.
8. K žalobcom uvedenému porovnaniu povinnosti platiť poštovné v tejto situácii porovnáva, napr. s povinnosťou platiť za energie namiesto vlastníkov alebo platiť bankový poplatok krajský súd uviedol, že takýto reštriktívny výklad práva (zákona o vlastníctve bytov), nemôže byť smerodajný pre aplikáciu inštitútu [§ 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov](#), a to z toho dôvodu, že žalobca sa mýli v základe právneho problému a to tak, že považuje službu doručovania (a teda aj odmenu za ňu vo forme poštovného) za samostatnú službu, na ktorej sa bolo potrebné dohodnúť, ak mal náklady znášať žalobca. Podľa krajského súdu, nie je vylúčená aj takáto úprava v zmluve o výkone správy, avšak, ak takáto úprava neexistuje (čo bol prípad žalobcu), potom je nepochybné, že doručovanie a náklady s tým súvisiace, sú na ťarchu toho, kto zásielku posiela. Krajský súd ďalej konštatoval, že služba doručovania právneho úkonu na základe zákona je sekundárna povinnosť, ktorá vyplýva z primárnej povinnosti a úzko s ňou súvisí a z uvedeného dôvodu aj ďalšie námietky žalobcu v tejto súvislosti vyhodnotil ako nedôvodné.
9. K otázke, či zvolený zástupca vlastníkov bytov môže odsúhlasiť čerpanie fondu opráv na účel poštovného za zaslanie vyúčtovania a zálohových predpisov vlastníkom bez potreby zvolania schôdze vlastníkov bytov a bez rozhodnutia o tejto veci na schôdzi vlastníkov bytov krajský súd uviedol, že sa úplne stotožňuje s argumentáciou žalovaného, že takáto možnosť, vzhľadom na zmluvu o výkone správy, nebola. Poukázal na čl. 7.3 zmluvy o výkone správy z 28. novembra 2014 podľa ktorého „... o využívaní prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci v súlade

s ustanoveniami zákona s výnimkou financovania nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a financovania bežnej údržby a opráv, náklady ktorých nepresiahnu čiastku 200 €/vchod, o ktorých môže rozhodnúť zástupca vlastníkov.“. K tomu ďalej uviedol, že vzhľadom na vyššie uvedenú právnu úpravu v zmluve o výkone správy je evidentné, že doručovanie vyúčtovania a poštovné nie je činnosť, ktorá spadá pod možnosť nakladania a rozhodovania zástupcov vlastníkov.

10. Krajský súd konštatoval, že napadnuté rozhodnutie žalovaného bolo vydané na základe spoľahlivo a presne zisteného skutkového stavu, v súlade s platnými právnymi predpismi, boli vyhodnotené všetky okolnosti majúce vplyv na rozhodnutie a žalobca, ako účastník konania, nebol v priebehu správneho konania ukrátený na svojich právach alebo právom chránených záujmoch.
11. Žalobca ako sťažovateľ zastúpený advokátskou kanceláriou podal včas kasačnú sťažnosť z dôvodu, že krajský súd nesprávnym procesným postupom znemožnil účastníkovi konania, aby uskutočnil jemu patriace práva v takej miere, že došlo k porušeniu práva na spravodlivý proces v zmysle [§ 440 ods. 1 písm. f/ SSP](#) a dôvodu, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil v zmysle [§ 440 ods. 1 písm. g/ SSP](#) a navrhol, aby kasačný súd zrušil napadnutý rozsudok krajského súdu a vec mu vrátil na ďalšie konanie.
12. Poukázal na nález Ústavného súdu SR sp.zn. [II. ÚS 168/2019](#) a namieta, že krajský súd nevykonal dokazovanie výsluchom sťažovateľom navrhovaných svedkov a teda nevykonal sťažovateľom navrhované dôkazy, ktorými chcel preukázať existenciu prevádzkového fondu, pretože podľa názoru krajského súdu musí byť obsahom zmluvy o výkone správy. Poukázal na rozhodnutie Najvyššieho súdu R 30/2002 uverejnené v Zbierke stanovísk a rozhodnutí NS 2/2002, kde Najvyšší súd SR vyslovil názor, že vlastníci bytov a nebytových priestorov si môžu určiť výšku mesačných preddavkov do tohto fondu aj po uzavretí zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to aj ústne alebo konkludentne, pritom je potrebné, aby rovnakým spôsobom konala nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov. Z uvedeného podľa sťažovateľa vyplýva, že Najvyšší súd SR nemal žiadne pochybnosti, že výška platieb do fondu opráv môže byť určená vlastníkami aj konkludentne a nie je k jej určeniu potrebné ani prijatie rozhodnutia vlastníkov bytov. Z toho sťažovateľ odvodil, že pokiaľ ani pre určenie výšky platieb do fondu opráv nie je potrebné formálne schválenie ich výšky schôdzou vlastníkov bytov a prijatím prípadnej zmluvy o výkone správy (stačí konkludentný súhlas), o to viac aj pre vytvorenie tzv. prevádzkového fondu nie je potrebné jeho zmluvné zakotvenie, ale postačuje konkludentné akceptovanie zo strany vlastníkov bytov.
13. S poukazom na [§ 8b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov](#) namieta, že je priamym zástupcom vlastníkov bytov, ale robí tak na účet vlastníkov použitím financií týchto vlastníkov. Jeho odmena je príjmom za výkon jeho



činnosti, avšak platba poštovného je službou, ktorú neposkytuje správca, ale úplne iný subjekt a teda platba poštovného nie je príjmom správcu, ale poskytovateľa služieb a preto je oprávnený poštovné žiadať od vlastníkov bytov. Namietal, že na tom nič nemení ani povinnosť správcu v zmysle [§ 8b ods. 2 zákona o vlastníctve bytov](#), pričom dotknuté ustanovenie otázku úhrady poštovného nerieši. Pokiaľ by mal sťažovateľ ako správca uhrádzať poštovné považuje to za rovnako absurdné, ako keby mal správca uhrádzať náklady napr. pre dodávateľov služieb spojených s užívaním bytov (napr. VSE, VVAK). Poukázal na svoju predchádzajúcu argumentáciu týkajúcu sa prirovnania poštovného k bankovým poplatkom, pričom uviedol, že medzi poštovným a bankovými poplatkami nevidí žiadny rozdiel. Poukázal na to, že išlo doručovanie zmenených zálohových predpisov, pričom k zmene došlo na základe požiadavky vlastníkov bytov a v tejto súvislosti namietal, že zástupcovia vlastníkov požiadali sťažovateľa o zabezpečenie doručenia prostredníctvom pošty pre tých, ktorým sa nepodarilo predpisy doručiť.

14. V súvislosti s konštatovaním krajského súdu vo vzťahu k čl. 7.3 zmluvy o výkone správy namietal, že je síce pravdou, že citovaný článok neopravňuje zástupcu vlastníkov k uskutočneniu pokynu na čerpanie fondu opráv pre účely úhrady poštovného, avšak primárnym účelom bolo to, aby vlastníci bytov nemuseli prijímať rozhodnutie o čerpaní fondu opráv pri drobných nákladoch, ako v prejednávanej veci - do 200,- €.
15. Žalovaný vo vyjadrení ku kasačnej sťažnosti uviedol, že trvá na zisteniach vyplývajúcich z vykonanej kontroly a nestotožnil sa námietkou, že krajský súd vec nesprávne právne posúdil. Uviedol, že rozhodujúcim v danej veci bolo porušenie zákonnej povinnosti, tak ako vyplynulo z kontrolných zistení. Namietal, že pokiaľ sa sťažovateľ rozhodol zabezpečiť predloženie vyúčtovania a zálohové predpisy vlastníkom bytov zaslaním na ich adresu, náklady s týmto spojené predstavujú jeho vlastné prevádzkové náklady a nie náklady, ktoré by mali byť financované z fondu prevádzky, údržby a opráv daného bytového domu, pokiaľ o takomto využití nerozhodli vlastníci. S poukazom na čl. 7.3 zmluvy o výkone správy uviedol, že také využitie z nej nevyplýva a sťažovateľ nepreukázal, že by také využitie bolo odsúhlasené vlastníckmi. Namietal, že sťažovateľ predložením listinných dôkazov preukázal len skutočnosť, že odsúhlasenie úhrady nákladov na poštovné bolo dané na vedomie a odsúhlasené zástupcami vlastníkov, avšak nepreukázal, že takéto využitie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv (ktorého súčasťou je aj tzv. prevádzkový fond) bolo odsúhlasené spôsobom predpokladaným zákonom a napokon i samotnou zmluvou o výkone správy. Poukázal na to, že zo zmluvy o výkone správy nevyplýva právomoc zástupcov vlastníkov vo vzťahu k využitiu prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv. S poukazom na písomnosť „Tvorba a čerpanie fondu opráv a údržby za obdobie 01.01.2015 - 31.12.2015“ uviedol, že tento preukazuje, že prevádzkový fond, vedený pod položkou S20 je súčasťou fondu prevádzky, údržby a opráv. Namietal, že použitie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv na účely náhrady poštovného je v rozpore s [§ 8b](#)

[ods. 2 písm. a/](#) v nadväznosti na [§ 8b ods. 2 písm. k/ zákona o vlastníctve bytov](#), keďže z [§ 10 ods. 3 citovaného zákona](#) jasne vyplýva, že z uvedeného fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, pričom [§ 2 ods. 8 až 12 citovaného zákona](#) obsahuje presné vymedzenie pojmu prevádzka, údržba, oprava, rekonštrukcia a modernizácia. Podľa žalovaného teda nemožno prostriedky z uvedeného fondu použiť na iný, než zákonom stanovený účel. Poukázal na to, že zodpovednosť sťažovateľa ako predávajúceho pri poskytovaní služby je podľa zákona o ochrane spotrebiteľa objektívnou zodpovednosťou a teda prípadné zavinenie nemá vplyv na posúdenie veci. Namietal, že sťažovateľ nepreukázal, že bol oprávnený disponovať prostriedkami z fondu prevádzky, údržby a opráv z, pričom tieto prostriedky, ktoré použil na úhradu poštovného boli získané od vlastníkov a o ich použití mali spolurozhodovať vlastníci. Títo podľa žalovaného neboli vopred informovaní o účtovaní poplatku za poštovné a takéto účtovanie s nimi nebolo prerokované ani z ich strany odsúhlasené. Žalovaný navrhol kasačnú sťažnosť zamietnuť.

16. V zmysle [čl. 154g ods. 4](#) a [6 Ústavy](#) v spojení s [§ 101e ods. 2 zákona č. 757/2004 Z.z.](#) o súdoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon č. 757/2004 Z.z.“) odo dňa 1. augusta 2021 začal Najvyšší správny súd SR činnosť a stal sa príslušným na konanie vo všetkých veciach, v ktorých do 31. júla 2021 konali senáty správneho kolégia Najvyššieho súdu SR. Predmetná kasačná sťažnosť bola predložená Najvyššiemu súdu SR 29. októbra 2020 a bola zaregistrovaná pod sp.zn. 2Asan/18/2020. V zmysle uvedeného je od 1. augusta 2021 na konanie o predmetnej kasačnej sťažnosti príslušný Najvyšší správny súd SR. Vec bola v zmysle [§ 51 ods. 1 zákona č. 757/2004 Z.z.](#) v súlade s platným a účinným Rozvrhom práce Najvyššieho správneho súdu SR náhodným výberom pomocou technických prostriedkov a programových prostriedkov schválených Ministerstvom spravodlivosti SR pridelená senátu 5S Najvyššieho správneho súdu SR, ktorý o nej rozhodol v zložení uvedenom v záhlaví tohto rozhodnutia pod pôvodnou spisovou značkou. Najvyšší správny súd Slovenskej republiky konajúci ako kasačný súd ([§ 11 písm. h/ SSP](#)) preskúmal napadnutý rozsudok, ako aj konanie, ktoré mu predchádzalo v medziach dôvodov podanej kasačnej sťažnosti v zmysle [§ 453 ods. 1](#) a [2 SSP](#), kasačnú sťažnosť prejednal postupom bez nariadenia pojednávania ([§ 455 SSP](#)), keď deň vyhlásenia rozhodnutia bol zverejnený minimálne 5 dní vopred na úradnej tabuli a na internetovej stránke Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky //www.nssud.sk> ([§ 137 ods. 2](#) a [3 SSP](#)) a kasačnú sťažnosť sťažovateľa podľa [§ 461 SSP](#) zamietol ako nedôvodnú.
17. Podľa [§ 4 ods. 1 písm. h/ zák. č. 250/2007 Z.z.](#) o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. [372/1990 Zb.](#) o priestupkoch v znení neskorších predpisov, v znení účinnom k vydaniu napadnutého

rozhodnutia, predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie.

18. Podľa [8b ods. 1 písm. a/ zák.č. 182/1993 Z.z.](#) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení účinnom k vydaniu napadnutého rozhodnutia, pri správe domu je správca povinný, hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.
19. Podľa [§ 2 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z.z.](#) prevádzkou sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
20. Podľa [§ 10 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z.](#) z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
21. Podľa [8b ods. 1 písm. a/ a c/ zák.č. 182/1993 Z.z.](#), vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä
  - a. vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,  
  
(...)
  - b. zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, (...).



22. Podľa [8a ods. 2 zák.č. 182/1993 Z.z.](#), správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
23. Po preskúmaní spisu, postupu žalovaného vo veci ako aj rozhodnutí správnych orgánov je z pohľadu kasačného súdu kľúčovým pre posúdenie veci zodpovedanie otázky, či možno za daných skutkových okolností použiť na úhradu poštovného prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv.
24. Kasačný súd uvádza, že pre posúdenie veci je potrebné prihliadnuť na skutočnosť, že prostriedky akumulované vo fonde prevádzky, opravy a údržby sú z hľadiska ich účelu určené na bežnú prevádzku, opravy a údržbu domu, ako aj na jeho obnovu, rekonštrukciu a modernizáciu, pričom pokiaľ sú jednotlivé účty vedené osobitne, týmto sa zabezpečuje transparentné nakladanie s prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s ich rozhodnutiami. Primárny účel použitia uvedených prostriedkov je výslovne ustanovený zákonom, v [§ 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov](#). Citované ustanovenie je však podľa kasačného súdu potrebné vykladať aj v súvislosti so znením [§ 8a ods. 1 písm. a/ a c/ citovaného zákona](#), z ktorého vyplýva, že vlastníci bytov sú povinní s príslušným správcom uzatvoriť písomnú zmluvu o výkone správy, ktorá sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Obsah tejto zmluvy zahŕňa o.i. vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu a zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi. Z uvedeného podľa kasačného súdu vyplýva, že účel využitia prostriedkov z fondu prevádzky, opravy a údržby možno za určitých okolností rozšíriť nad rámec účelov explicitne vymenovaných v ustanovení [§ 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov](#), avšak to len za predpokladu, že takéto rozšírenie bude explicitne vyjadrené v schválenej zmluve o výkone správy.
25. V praxi sa fond prevádzky, údržby a opráv používa najmä na úhrady za revízie a kontroly vyhradených technických zariadení (kontrola a údržba výťahov, revízie rozvodov plynu, elektriny, antény, bleskozvody, kontrola hydrantov, požiarna a prevádzková bezpečnosť objektu, a pod.), ďalej na úhrady za materiál a práce zaisťujúce bezporuchovú a bezpečnú prevádzku určitého spoločného zariadenia, ktoré predlžujú jeho životnosť a taktiež na úhrady nedoplatkov vlastníkov napríklad za nezaplatenú opravu vykonanú v byte alebo za iné plnenia, ktorých neuhradenie by mohlo spôsobiť prerušenie dodávok služieb (teplo, voda, odvoz odpadu, a pod.). V tejto súvislosti kasačný súd uvádza, že ide o činnosti, ktoré bezprostredne súvisia so správou domu. Uvedenému zodpovedá aj legálna definícia prevádzky,

ktorou sa v zmysle § 2 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie, pričom za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.

26. Kasačný súd považuje za kľúčové pri posudzovaní výdavkov, ktoré možno hradiť z uvedeného fondu to, či súvisia priamo so správou, alebo s výkonom správy zo strany príslušného správcu. To je z pohľadu kasačného súdu potrebné odlišiť. Náklady súvisiace so samotným výkonom správy totiž podľa názoru kasačného súdu spadajú pod „režijné náklady“ správcu a preto pokiaľ správca tieto žiada určitým spôsobom refundovať, je potrebné aby takéto výdavky zohľadnil napr. pri stanovení si odmeny, resp. aby refundácia takých nadštandardných nákladov, ktoré nevyplývajú priamo zo zákona o vlastníctve bytov bola upravená v zmluve o výkone správy. Zo zákona o vlastníctve bytov totiž síce vyplýva povinnosť správcu predložiť vlastníkom vyúčtovanie, avšak citovaný zákon neupravuje spôsob, akým je potrebné uvedené realizovať. Uvedené je odlišné od vedenia bankového účtu a to jednak z dôvodu, že povinnosť viesť účet a to prostredníctvom banky vyplýva priamo zo zákona (na rozdiel od zasielania vyúčtovania prostredníctvom pošty) a navyše „majiteľmi“ predmetného bankového účtu sú vlastníci, správca ich v tomto prípade len zastupuje a teda v prípade vedenia bankového účtu ide o náklady vlastníkov na vedenie ich vlastného bankového účtu. Poštovné náklady vzniknuté v súvislosti s plnením si zákonnej povinnosti správcu je možné spojiť nie so správou domu, ale s výkonom správy a preto by skôr bolo možné také náklady prirovnať napr. ku kúpe kancelárskeho zariadenia, či náhrade pohonných hmôt správcu, ktoré sú nevyhnutné pre realizáciu jeho povinností a teda viažu sa k riadnemu výkonu služby (t.j. správy), ktorú v rámci predmetu svojej činnosti vykonáva. **Vzhľadom na uvedené preto podľa názoru kasačného súdu nemožno náhradu poštovného vnímať ako štandardný prevádzkový náklad automaticky hradený z fondu prevádzky, údržby a opráv.**
27. **V súlade s extenzívnym výkladom § 10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a prihliadnutím na súkromnoprávny charakter vzťahu medzi vlastními a správcom, ako aj na zásadu zmluvnej voľnosti vo vzťahu k obsahu zmluvy o výkone správy, však tieto výdavky možno za určitých okolností zahrnúť pod výdavky hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, ale to len za splnenia podmienky, spočívajúcej v tom, že takýto náklad vlastníci vopred odsúhlasia v zmluve o výkone správy. Presný postup i podrobný rozpis výdavkov, ktoré sa pravidelne budú hradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv, by teda mal byť presne špecifikovaný v zmluve o výkone správy.** Zákon o vlastníctve bytov totiž nevyklučuje možnosť upraviť si túto otázku v zmluve o výkone správy, práve naopak z [§ 8a ods. 1 písm. a/](#) a [c/ zákona o vlastníctve bytov](#) takáto možnosť implicitne vyplýva.
28. V nadväznosti na vyššie uvedené východiská kasačný súd poukazuje na znenie čl. 7.3 zmluvy o výkone správy uzatvorenej medzi sťažovateľom a

vlastníkmi bytov. Podľa citovaného článku: „O využívaní prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci v súlade s ustanoveniami zákona s výnimkou financovania nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a financovania bežnej údržby a opráv, náklady ktorých nepresiahnu čiastku 200,- €/vchod o ktorých môže rozhodnúť zástupca vlastníkov.“. Z predmetnej citácie je zrejmé, že o využití prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú všetci vlastníci, nie len ich zástupcovia, ako argumentoval sťažovateľ v kasačnej sťažnosti. Pokiaľ sťažovateľ namietal, že je síce pravdou, že citovaný článok neopravňuje zástupcu vlastníkov k uskutočneniu pokynu na čerpanie fondu opráv pre účely úhrady poštovného, avšak primárnym účelom bolo to, aby vlastníci bytov nemuseli prijímať rozhodnutie o čerpaní fondu opráv pri drobných nákladoch, ako v prejednávanej veci - do 200,- €, kasačný súd konštatuje, že táto argumentácia neobstojí, keďže drobné náklady do 200,- €, pre ktorých schválenie postačuje len súhlas zo strany zástupcov vlastníkov (a teda nie všetkých vlastníkov) sa týkajú bežnej údržby a opráv. Údržbou sa podľa [§ 2 ods. 9 zákona o vlastníctve bytov](#) rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou. Opravou sa podľa § 2 ods. 9 zákona o vlastníctve bytov rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu. V tejto súvislosti kasačný súd uvádza, že úhrada poštovného na účely zaslania vyúčtovania a zálohových predpisov vlastníkom však aj vo svetle zákonných definícií jednoznačne nespadá pod pojem „bežná údržba a opravy“ a teda nebolo možné, aby o takom využití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodli len zástupcovia vlastníkov. Preto ani nebolo potrebné realizovať ich výsluch ako svedkov tak, ako to navrhol sťažovateľ.

29. Kasačný súd v nadväznosti na uvedené konštatuje, že námietky sťažovateľa obsiahnuté v kasačnej sťažnosti tak neboli spôsobilé spochybniť vecnú správnosť napadnutého rozsudku krajského súdu, ani rozhodnutia žalovaného a preto tieto vyhodnotil ako nedôvodné. Kasačný súd sa v ostatnom plne stotožňuje s napadnutým rozsudkom krajského súdu a konštatuje, že krajský súd sa s danou vecou dostatočne vysporiadal, racionálne odôvodnil svoje úvahy a vyvodil správne skutkové a právne závery a vysporiadal sa so všetkými relevantnými námietkami sťažovateľa. Vzhľadom na uvedené tak kasačnú sťažnosť zamietá ako nedôvodnú podľa [§ 461 SSP](#).
30. O trovách kasačného konania rozhodol kasačný súd podľa [§ 167 ods. 1](#) a [§ 168](#) v spojení s [§ 467 ods. 1 SSP](#) tak, že účastníkom náhradu trov kasačného konania nepriznal a to z dôvodu, že sťažovateľ v kasačnom konaní úspech nemal a žalovanému náhrada trov kasačného konania v zásade neprislúcha.

31. Toto rozhodnutie prijal Najvyšší správny súd SR v senáte pomerom hlasov 3:0.

**Poučenie:**

Proti tomuto rozsudku opravný prostriedok **nie je** prípustný.

**Poznámka redakcie:**

[§ 461 zákona č. 162/2015 Z. z.](#)

*[Pozn.: spracovala Kancelária Najvyššieho správneho súdu Slovenskej republiky]*

**Súvisiace právne predpisy ZZ SR**

- [162/2015 Z. z.](#) Správny súdny poriadok

**Poznámky k celému dokumentu**