

MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

odbor majetkovoprávny
Štefanovičova 5
817 82 Bratislava 15

MF SR VEREJNÉ

Združenie bytového hospodárstva
na Slovensku
Rudlovská 53
974 01 Banská Bystrica

Vaše číslo/zo dňa
015-2020

Naše číslo
MF/13235/2020-82

Vybavuje/tel.
Ing. Mikulíková/3436

Bratislava
6.7.2020

Vec

Zákon o vlastníctve bytov

Ministerstvu financií Slovenskej republiky bol dňa 15. júna 2020 doručený Váš list, v ktorom ste požiadali o stanovisko k zriadeniu pasívneho prístupu k účtu domu cez internet banking na základe žiadosti vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a k informovaniu vlastníkov o platbách za jednotlivé byty podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o vlastníctve bytov"). K listu ste pripojili aj vyjadrenia Slovenskej sporiteľne, a.s. a Úradu na ochranu osobných údajov SR v predmetnej veci.

Na základe poskytnutých informácií Vám oznamujeme:

1. K problematike prístupu k účtu:

Podľa § 8 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov je správca povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu.

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že každý dom musí mať uzatvorený účet v banke a majiteľmi tohto účtu (resp. účtov) sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je oprávnený na základe zmluvy o výkone správy uzatvoriť v zastúpení vlastníkov zmluvu o bežnom účte.

Povinnosť mať samostatný účet v banke za každý spravovaný dom súvisí aj s právom každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome požiadať o výpis z účtu bytového domu. Podľa § 38 ods. 10 zákona č. 492/2009 Z.z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o platobných službách“) poskytovateľ platobných služieb (napr. banka), ktorý vedie platobný účet používateľa platobných služieb, ktorým je správca alebo spoločenstvo vlastníkov podľa osobitného predpisu spravujúci bytový dom vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, pričom na tomto platobnom účte sú vedené finančné prostriedky súvisiace so správou bytového domu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, je povinný aj bez súhlasu správcu alebo spoločenstva vlastníkov podľa osobitného predpisu raz ročne bezplatne písomne poskytnúť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na základe jeho žiadosti, po preukázaní jeho totožnosti a

Verejné financie = Vaše peniaze

MF SR VEREJNÉ

výpisu z listu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, ktorý nie je starší ako tri mesiace a ktorý nemusí byť určený na právne účely, informáciu o aktuálnej výške zostatku použiteľných finančných prostriedkov a platobných operáciách uskutočnených na tomto platobnom účte za obdobie predchádzajúcich šiestich kalendárnych mesiacov súvisiacich s odpísaním sumy platobnej operácie z tohto platobného účtu. Poskytovateľ platobných služieb môže vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru poskytnúť informáciu podľa prvej vety aj opakovane, pričom za každé ďalšie poskytnutie takej informácie môže poskytovateľ platobných služieb účtovať poplatok, ktorý musí byť primeraný a v súlade so skutočnými nákladmi poskytovateľa platobných služieb.

Podľa dôvodovej správy k predmetnému ustanoveniu zákona o platobných službách sa „navrhuje, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov mali právo žiadať od poskytovateľa platobných služieb výpis z účtu bytového domu, v ktorom vlastní byt alebo nebytový priestor, aj bez súhlasu spoločenstva alebo správcu spravujúceho bytový dom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú podľa § 7b ods. 4 a § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. majiteľmi takéhoto účtu bytového domu zriadeného v banke správcom alebo spoločenstvom, majú právo žiadať takýto výpis obsahujúci informáciu o aktuálnej výške zostatku použiteľných finančných prostriedkov a zoznam debetných platobných operácií uskutočnených na tomto platobnom účte za obdobie predchádzajúcich šiestich kalendárnych mesiacov jedenkrát ročne bez poplatkov. Za každé ďalšie poskytnutie takejto informácie v danom kalendárnom roku môže poskytovateľ platobných služieb účtovať primeraný poplatok v súlade so skutočnými nákladmi. Pri žiadosti o takýto výpis z účtu bytového domu sa majiteľ bytu alebo nebytového priestoru musí v banke okrem svojej totožnosti preukázať aj výpisom z listu vlastníctva bytu a nebytového priestoru, ktorý však nemusí byť určený na právne účely – napr. informatívny výpis z listu vlastníctva získaný cez Katastrálny portál ap.“.

Účelom § 38 ods. 10 zákona o platobných službách teda nie je umožniť poskytovanie informácie o prichádzajúcich (kreditných) platbách, ale sprístupniť používateľovi platobných služieb informáciu o aktuálnej výške zostatku použiteľných finančných prostriedkov a platobných operáciách uskutočnených na tomto platobnom účte za obdobie predchádzajúcich šiestich kalendárnych mesiacov súvisiacich s odpísaním sumy platobnej operácie z tohto platobného účtu, teda o odchádzajúcich platbách.

Podľa Vami predloženej dokumentácie by mal pasívny prístup k účtu umožniť získanie informácií o stave a pohybe peňažných prostriedkov na účte. Domnievame sa, že v rámci pasívneho prístupu k účtu má užívateľ prístup aj ku kreditným platbám. Takýto prístup k účtu by bol pravdepodobne nad rámec § 38 ods. 10 zákona o platobných službách.

Zákon o vlastníctve bytov túto problematiku neupravuje. Vzhľadom na to, že majiteľom účtu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, sme toho názoru, že s pasívnym prístupom niektorých vlastníkov k účtu domu by mali súhlasiť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, pretože tým môžu byť dotknuté ich osobné údaje.

2. K problematike ochrany osobných údajov:

Správca je podľa § 9 ods. 5 písm. d) zákona o vlastníctve bytov povinný umožniť vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

Podľa § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov má vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

MF SR VEREJNÉ

Medzi doklady týkajúce sa správy domu patrí aj výpis z účtu domu. Z uvedeného je zrejmé, že správca je povinný umožniť vlastníčkovi v dome nahliadnuť aj do mesačného výpisu z účtu domu.

Podľa § 2 zákona č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov osobnými údajmi sú údaje týkajúce sa identifikovanej fyzickej osoby alebo identifikovateľnej fyzickej osoby, ktorú možno identifikovať priamo alebo nepriamo, najmä na základe všeobecne použiteľného identifikátora, iného identifikátora, ako je napríklad meno, priezvisko, identifikačné číslo, lokalizačné údaje, alebo online identifikátor, alebo na základe jednej alebo viacerých charakteristík alebo znakov, ktoré tvoria jej fyzickú identitu, fyziologickú identitu, genetickú identitu, psychickú identitu, mentálnu identitu, ekonomickú identitu, kultúrnu identitu alebo sociálnu identitu.

Sme toho názoru, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v rámci domu sú identifikovateľní nielen podľa mena a priezviska, ale aj podľa identifikačných znakov jednotlivých bytov a nebytových priestorov. Preto je správca pri poskytovaní týchto informácií povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov. Zároveň by mala byť dodržaná zásada primeranosti a nevyhnutnosti, na základe ktorej by vlastníčkovi mali byť poskytnuté len také údaje, ktoré sú potrebné na uplatnenie jeho práv podľa zákona o vlastníctve bytov. Ak sú na výpise z účtu údaje iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré podliehajú ochrane osobných údajov, mali by byť na dokladoch anonymizované (zatreté, resp. prekryté).

Domnievame sa, že správca je oprávnený a povinný poskytnúť vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na nahliadnutie výpis z účtu domu, ktorý obsahuje informácie o aktuálnom zostatku použiteľných finančných prostriedkov a platobných operáciách uskutočnených na tomto platobnom účte súvisiacich s odpísaním sumy platobnej operácie z tohto platobného účtu (debetné platobné informácie). Ak nejde o údaje potrebné na uplatnenie práv vlastníka, na poskytnutie ďalších informácií z účtu domu, hlavne tých, ktoré sa týkajú iných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, nemá vlastníčok podľa nášho názoru nárok.

Ministerstvo financií SR je štátny orgán, ktorý podľa čl. 2 ods. 2 Ústavy Slovenskej republiky môže konať iba na základe ústavy, v jej medziach a v rozsahu a spôsobom, ktorý ustanoví zákon. V rámci svojich kompetencií je Ministerstvo financií SR oprávnené zaujať odborné, právne nezáväznú stanovisko k jednotlivým ustanoveniam zákonov, ktorých je gestorom. Výkladové stanoviská ústredných orgánov štátnej správy k určitému zákonnému ustanoveniu nenahrádzajú právny názor vyslovený súdom, ktorý je jediným orgánom príslušným na interpretáciu právnych predpisov v rámci ich aplikácie pri rozhodovacej činnosti v konkrétnom konaní.

S pozdravom

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ odboru

