Administrativní pracovník/pracovnice společenství vlastníků (kód: 69-068-N)

Autorizující orgán: Ministerstvo pro místní rozvoj
Skupina oborů: Osobní a provozní služby (kód: 69)
Týká se povolání:
Kvalifikační úroveň NSK - EQF: 5

Odborná způsobilost

Název	Úroveň
Aplikace právních předpisů týkajících se společenství vlastníků bytových jednotek	5
Vedení administrativy a práce s výpočetní technikou	5
Zajišťování provozu bytového domu	5
Příprava a kompletace podkladů a dokladů pro zaúčtování	5
Zhotovení ročního vyúčtování provozu bytového domu	5
Uplatňování a dodržování zásad bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci a požární ochrany	5
Stanovení cílů energetického managementu	5

Platnost standardu

Standard je platný od: 17.07.2025

Kritéria a způsoby hodnocení

Aplikace právních předpisů týkajících se společenství vlastníků bytových jednotek

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Orientovat se v ustanovení občanského zákoníku v platném znění týkajících se společenství vlastníků a bydlení	Písemné ověření
b) Charakterizovat základní principy organizace společenství vlastníků	Písemné ověření
c) Vysvětlit předložený dokument "Prohlášení vlastníka" a na konkrétním příkladu definovat společné části bytového domu	Ústní ověření
d) Vysvětlit obsah předložených stanov společenství vlastníků a způsoby rozhodování a na konkrétním příkladu popsat společenství vlastníků	Ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Vedení administrativy a práce s výpočetní technikou

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Zpracovat textový dokument podle zadání v běžně dostupném textovém editoru	Praktické předvedení a ústní ověření
b) Vyhotovit na konkrétním příkladu tabulku v tabulkovém procesoru	Praktické předvedení a ústní ověření
c) Zpracovat v textovém editoru dopis členům družstva formou hromadné korespondence	Praktické předvedení a ústní ověření
d) Vyhledat informace prostřednictvím internetu	Praktické předvedení a ústní ověření
e) Komunikovat prostřednictvím elektronické pošty	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Zajišťování provozu bytového domu

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Charakterizovat oblasti dodavatelských služeb na údržbu a provoz bytového domu (energie, úklid, odpad)	Ústní ověření
b) Orientovat se v základních pojmech pro uzavírání smluv dle platných právních norem	Ústní ověření
c) Charakterizovat způsoby dodávek tepla, dalších energií a služeb pro bytový dům, praktické porovnání návrhů dodavatelských smluv	Praktické předvedení a ústní ověření
d) Popsat obsah provozní dokumentace bytového domu	Ústní ověření
e) Vypracovat strukturu domovního řádu	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Příprava a kompletace podkladů a dokladů pro zaúčtování

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Vysvětlit základní pojmy zákona o účetnictví ve znění pozdějších předpisů	Písemné ověření
b) Vysvětlit vazby mezi účetním a daňovým systémem	Písemné ověření
c) Popsat náležitosti daňového dokladu	Písemné ověření
d) Charakterizovat fond oprav, jak se tvoří a používá	Písemné ověření
e) Prakticky předvést evidenci vkladu finančních prostředků do fondu oprav a čerpání z fondu oprav	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Zhotovení ročního vyúčtování provozu bytového domu

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Charakterizovat služby a činnosti pro provoz domu z pohledu evidence pro vyúčtování	Písemné ověření a ústní ověření
b) Vysvětlit princip stanovení záloh na provoz	Písemné ověření a ústní ověření
c) Charakterizovat a na konkrétním příkladu vysvětlit rozpis záloh služeb	Praktické předvedení a ústní ověření
d) Charakterizovat a na konkrétním príkladu vysvětlit roční vyúčtování služeb	Praktické předvedení a ústní ověření
e) Charakterizovat a na konkrétním příkladu vysvětlit vyúčtování ročního hospodaření	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Uplatňování a dodržování zásad bezpečnosti práce, ochrany zdraví při práci a požární ochrany

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Prokázat znalost základní legislativy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO)	Písemné ověření
b) Charakterizovat pravidla pro školení zaměstnanců v oblasti BOZP a PO	Písemné ověření

Je třeba splnit obě kritéria.

Stanovení cílů energetického managementu

Kritéria hodnocení	Způsoby ověření
a) Charakterizovat činnosti administrativního pracovníka při energetickém auditu	Písemné ověření a ústní ověření
b) Analyzovat a interpretovat údaje průkazu energetické náročnosti budovy	Praktické předvedení a ústní ověření

Je třeba splnit všechna kritéria.

Organizační a metodické pokyny

Pokyny k realizaci zkoušky

1. Vstupní předpoklady pro účast na zkoušce
Uchazečem o zkoušku může být každá fyzická osoba starší 18 let, která získala alespoň základy vzdělání, nebo účastník rekvalifikace podle zákona č. 435/2004 Sb., zákon o zaměstnanosti.

Zdravotní způsobilost není vyžadována.

Autorizovaná osoba zároveň s odesláním pozvánky ke zkoušce písemnou formou sdělí, kde a jakým způsobem se uchazeč může informovat o svých povinnostech a průběhu zkoušky a které doklady/dokumenty musí uchazeč předložit bezprostředně před započetím zkoušky.

Vybavení, které si uchazeč přinese ke zkoušce
Neaplikováno

2. Průběh zkoušky
Před zahájením zkoušky uchazeč předloží zkoušejícímu průkaz totožnosti a případně další dokumenty opravňující k připuštění ke zkoušce uvedené v části 1. Vstupní předpoklady pro účast na zkoušce.

Bezprostředně před zahájením zkoušky autorizovaná osoba seznámí uchazeče s pracovištěm, s organizací zkoušky, s jeho právy a povinnostmi v rámci zkoušky dle zákona č. 179/2006 Sb. a s požadavky bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO), o čemž bude autorizovanou osobou vyhotoven a uchazečem podepsán písemný záznam.

Zkoušející uzná, a tedy nemusí ověřovat, ty odborné způsobilosti, které byly již dříve u uchazeče ověřeny v rámci zkoušky z jiné profesní kvalifikace (nutno doložit osvědčením o získání profesní kvalifikace), a které jsou shodné svým rozsahem i obsahem. Rozsah a obsah odborné způsobilosti určují její jednotlivá kritéria a pokyny k realizaci zkoušky popsané v hodnoticím standardu. Zkoušející tyto odborné způsobilosti neuzná jako již ověřené, pokud by tím nebylo zajištěno řádné ověření ostatních požadavků stanovených tímto hodnotícím standardem (například při nutnosti dodržení technologických postupů a časové souslednosti různých činností).

Zkouška se koná v českém jazyce.

Zkouška je veřejná. Praktická část zkoušky a praktická zkouška není veřejná v případech, kdy to je nutné z hygienických důvodů nebo z důvodu ochrany zdraví a bezpečnosti práce.

Popis částí zkoušky
Neaplikováno.

Společné pokyny pro ověřování všech (skupiny) odborných způsobilostí nebo skupiny kritérií
V průběhu zkoušky bude autorizovaná osoba sledovat komunikativní dovednosti uchazeče a správné používání odborné terminologie a výsledek sledování se promítne do výsledného hodnocení.

Specifické pokyny k vybraným odborným způsobilostem a kritériím
Neaplikováno.

Pokyny ke způsobům ověřování
Praktické ověřování se děje formou případové studie, pro písemnou zkoušku lze využít i formu testu.
Písemný test může být použit pouze u kompetencí Aplikace souvisejících právních předpisů, kritéria a) a b), Příprava účetních a daňových dokladů, kritéria a), b), c) a d), Aplikace zásad bezpečnosti práce a požární ochrany, kritéria a) a b). U ostatních kritérií ověřovaných písemně i ústně musí být použita forma otevřených otázek.

Jestliže si autorizovaná osoba zvolí pro písemné ověřování kompetencí formu testu, platí níže uvedená pravidla pro aplikaci písemných testů. Písemný test však nemůže být jediným způsobem ověřování odborných kompetencí v rámci profesní kvalifikace.
Pravidla pro aplikaci písemných testů jako způsobu ověřování:
Soubor otázek pro tyto testy stanovuje autorizovaná osoba podle požadavků hodnoticího standardu. Přitom musí splňovat následující pravidla:

A. Testy pro uchazeče musí vycházet z dostatečně rozsáhlého souboru otázek, aby bylo umožněno připravit několik desítek různě sestavených testů.
B. Při každé zkoušce je nezbytné ověřit všechny kompetence kvalifikačního standardu. To znamená, že v případě, kdy se některé kompetence či kritéria ověřují pomocí testů, musí být splněny následující podmínky:
B1. Pro celkový soubor otázek se generují jednotlivé testy:
Pro každé kritérium existuje několik otázek
B2. Pro jednotlivé vygenerované testy:
Každý uchazeč má ve svém testu pro každé kritérium, u něhož je test způsobem ověření a v návaznosti na pokyn o tom, která kritéria je třeba u zkoušky splnit, alespoň jednu otázku.
B3. Pro úspěšné splnění požadavků testu:
Za úspěšné splnění je považováno 75 % správně zodpovězených otázek s tím, že pro každé kritérium musí být zodpovězeno alespoň 50 % otázek.

Testové otázky budou uzavřené, sestavené ze čtyř odpovědí, z nichž právě jedna je správná. Všechny otázky jsou bodově rovnocenné. Rozsah testu je 40 otázek.

Zastoupení jednotlivých oblastí dle kritérií:
Orientovat se v ustanovení občanského zákoníku týkajících se společenství vlastníků a bydlení - 25% otázek
Charakterizovat základní principy společenství vlastníků - 25 % otázek
Vysvětlit základní pojmy zákona o účetnictví - 10 % otázek
Vysvětlit vazby mezi účetním a daňovým systémem - 10 % otázek
Popsat náležitosti daňového dokladu - 8 % otázek
Charakterizovat Fond oprav, jak se tvoří a používá - 10 % otázek
Prokázat znalost základní legislativy v oblasti bezpečnosti a ochrany zdraví při práci (BOZP) a požární ochrany (PO) - 6% otázek
Charakterizovat pravidla pro školení zaměstnanců - 6 % otázek

Autorizovaná osoba si zároveň pro zkoušku připraví soubor 6 případových studií, které je nutno použít pro ověření uvedených kompetencí: Aplikace souvisejících právních předpisů, kritéria c) a d), Vedení administrativy prostřednictvím výpočetní techniky, Zajišťování provozu bytového domu, kritéria c) a e), Příprava účetních a daňových podkladů, kritérium e), Zhotovení ročního vyúčtování provozu bytového domu, kritéria c), d), e), Stanovení cílů energetického managementu, kritérium b).
Uchazeč si vylosuje jednu případovou studii, kterou zpracuje a vysvětlí. Autorizovaná osoba má možnost pokládat doplňující otázky. Řešení případové studie je součástí zkoušky a probíhá ve zkušební místnosti v den konání zkoušky. Čas na samotné řešení případové studie je 45 až 120 minut.

V případě, že autorizovaná osoba zvolí pro ústní ověřování formu vylosovaných otázek, musí dodržet následující pravidla.
Pravidla pro aplikaci ústního ověřování formou vylosovaných otázek:
Soubor otázek pro ústní ověřování stanovuje autorizovaná osoba podle požadavků hodnoticího standardu. Musí přitom splňovat následující pravidla:
Při každé zkoušce musí být ověřeny všechny kompetence kvalifikačního standardu. To znamená, že v případě, kdy se některé kompetence nebo kritéria ověřují pomocí losovaných otázek, musí být splněny následující dvě podmínky:
A. Pro celkový soubor otázek:
Každé kritérium je zohledněno v několika otázkách.
B. Pro soubor vylosovaných otázek konkrétního uchazeče:
Každý uchazeč musí mít v souboru svých vylosovaných otázek zohledněno alespoň jednou každé kritérium (kritérium, u něhož jsou losované otázky způsobem ověření a v návaznosti na pokyn o tom, která kritéria je třeba u zkoušky splnit).

Autorizovaná osoba, resp. autorizovaný zástupce autorizované osoby, je oprávněna předčasně ukončit zkoušku, pokud vyhodnotí, že v důsledku činnosti uchazeče bezprostředně došlo k ohrožení nebo bezprostředně hrozí nebezpečí ohrožení zdraví, života a majetku či životního prostředí. Zdůvodnění předčasného ukončení zkoušky uvede autorizovaná osoba do Záznamu o průběhu a výsledku zkoušky. Uchazeč může ukončit zkoušku kdykoliv v jejím průběhu, a to na vlastní žádost.

Výsledné hodnocení

Zkoušející hodnotí uchazeče zvlášť pro každou odbornou způsobilost a výsledek zapisuje do Záznamu o průběhu a výsledku zkoušky.

Výsledné hodnocení pro danou odbornou způsobilost musí znít:
- „splnil“, nebo
- „nesplnil“ v závislosti na stanovení závaznosti, resp. nezávaznosti jednotlivých kritérií u každé odborné způsobilosti.

Výsledné hodnocení zkoušky zní buď:
- „vyhověl“, pokud uchazeč splnil všechny odborné způsobilosti, nebo
- „nevyhověl“, pokud uchazeč některou odbornou způsobilost nesplnil. Při hodnocení „nevyhověl“ uvádí autorizovaná osoba vždy zdůvodnění, které uchazeč svým podpisem bere na vědomí.

Počet zkoušejících

Zkouška probíhá před zkušební komisí složenou ze dvou členů. Všichni členové komise musí být přítomni u zkoušky po celou dobu trvání zkoušky.

Zkoušející je povinen provádět ověřování odborných způsobilostí při zkoušce přesně podle všech ustanovení tohoto hodnoticího standardu.

Požadavky na odbornou způsobilost autorizované osoby, resp. autorizovaného zástupce autorizované osoby

Autorizovaná osoba, resp. autorizovaný zástupce autorizované osoby musí splňovat alespoň jednu z následujících variant požadavků:

a) Střední vzdělání s maturitní zkouškou a nejméně 5 let odborné praxe v činnostech vykonávaných v oblasti správy bytového domu jako člen výboru společenství vlastníků nebo člen představenstva družstva či obdobné organizace.
b) Střední vzdělání s maturitní zkouškou a nejméně 5 let odborné praxe na pozici správce domu.

Žadatel o udělení autorizace prokazuje splnění požadavků na odbornou způsobilost a praxi v povolání autorizujícímu orgánu, a to předložením dokladu nebo dokladů o získání odborné způsobilosti a praxe v povolání v souladu s hodnoticím standardem této profesní kvalifikace, nebo takovým postupem, který je v souladu s požadavky uvedenými v hodnoticím standardu této profesní kvalifikace autorizujícím orgánem stanoven.

Žádost o udělení autorizace naleznete na internetových stránkách autorizujícího orgánu: Ministerstvo pro místní rozvoj, www.mmr.cz.

Nezbytné materiální a technické předpoklady pro provedení zkoušky

- místnost pro zkoušení vybavenou počítačem s připojením k internetu (počítač vybaven textovým editorem, tabulkovým procesorem, elektronickou poštou).
- právní předpisy: zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění, zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění, zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty v platném znění, zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií v platném znění, zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech v platném znění, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, v platném znění, vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele, v platném znění.

K žádosti o udělení autorizace žadatel přiloží seznam materiálně-technického vybavení dokládající soulad s požadavky uvedenými v hodnoticím standardu pro účely zkoušky. Zajištění vhodných prostor pro provádění zkoušky prokazuje žadatel odpovídajícím dokladem (např. výpis z katastru nemovitostí, nájemní smlouva, dohoda).

Doba přípravy na zkoušku

Uchazeč má nárok na celkovou dobu přípravy na zkoušku v trvání 30 minut. Do doby přípravy na zkoušku se nezapočítává doba na seznámení uchazeče s pracovištěm, s organizací zkoušky, s požadavky BOZP a PO a s právy a povinnostmi uchazeče v rámci zkoušky dle zákona č. 179/2006 Sb.

Doba pro vykonání zkoušky

Celková doba trvání vlastní zkoušky jednoho uchazeče (bez času na přestávky a na přípravu) je 5 až 8 hodin (hodinou se rozumí 60 minut).

Autoři standardu

Autoři hodnoticího standardu

Hodnoticí standard profesní kvalifikace připravil Národní pedagogický institut ČR ve spolupráci s Národní radou pro kvalifikace, Ministerstvem práce a sociálních věcí, Ministerstvem pro místní rozvoj a odborníky z praxe z těchto subjektů:

- AZ-MAN, s. r. o.
- Commco, s. r. o.
- ACKL, a. s.
- Byty-reality, s. r. o.
- COM-SEC, s. r. o.
- CZ-MAN, s. r. o.
- SCT, s. r. o.
- Toffin plus, s. r. o.

Hodnoticí standard profesní kvalifikace schválilo Ministerstvo školství, mládeže a tělovýchovy.