

PRÁVA A POVINNOSTI ZÁSTUPCU VLASTNÍKOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Podľa § 8a ods. 5 komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

**Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach,
o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci v dome podľa § 14 až 14b.**

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ukladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome povinnosť zvoliť si nadpolovičnou väčšinou hlasov spomedzi seba svojho zástupcu. Zástupca vlastníkov nie je v zmysle platnej legislatívy orgánom družstva, a preto jeho kompetencie nevyplývajú zo stanov družstva, ale z rozhodnutí vlastníkov bytového domu.

Postavenie a úlohy zástupcu vlastníkov v BD upravuje ustanovenie § 8a, ods.5 Zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP (ďalej zákon), ktorý bol s účinnosťou od 01.11.2018 novelizovaný Zákonom č.283/2018 Z z. a ustanovenia zmluvy o výkone správy.

- 1) Zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a NP v dome zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a NP v dome so správcom.
- 2) Zástupcom vlastníkov môže byť **len vlastník bytu** alebo NP v dome.
- 3) Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a NP v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu, predovšetkým o stave finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 4) Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a NP v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a NP v dome.
- 5) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome podľa zákona.
- 6) V spolupráci so správcom domu zabezpečuje zástupca vlastníkov priebeh schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, doručuje vlastníkom oznámenie o schôdzi alebo o uskutočnení písomného hlasovania, v súlade s rozhodnutím vlastníkov vedie schôzdu vlastníkov bytov a NP v dome, je oprávnený kontrolovať plnomocenstvo k účasti a hlasovaniu na schôdzi vlastníkov, vyhotovuje zápisnicu z uskutočnenej schôdze vlastníkov a zabezpečuje jej podpísanie overovateľom, po vykonanom písomnom hlasovaní doručuje hlasovacie listiny správcovi na ich vyhodnotenie najneskôr do 3 dní po vykonaní hlasovania, zabezpečuje podpísanie zápisnice z písomného hlasovania overovateľmi podpisov, zverejňuje zápisnicu na mieste v dome obvyklom.
- 7) Zástupca vlastníkov doručuje vlastníkom bytov a NP v dome písomnú korešpondenciu týkajúcu sa správy domu, najmä zálohové predpisy platieb a vyúčtovania úhrad za plnenia a fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 8) Zástupca vlastníkov najneskôr do 30.11. predkladá vlastníkom bytov a NP v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý vyhotovil správca, jeho zverejnením na mieste v dome obvyklom.
- 9) Zástupca vlastníkov sa zúčastňuje výberových konaní vyhlásených na obstaranie tovarov a služieb spolu s pracovnou skupinou, za účelom vyhodnotenia jednotlivých ponúk od dodávateľov a následného predloženia týchto ponúk na schválenie vlastníkom v dome.

- 10) Zástupca vlastníkov sa zúčastňuje porád alebo školení realizovaných správcom za účelom získania aktuálnych informácií týkajúcich sa správy domu vrátane aktuálne platnej legislatívy v oblasti správy bytových domov.
- 11) Zástupca vlastníkov je pri výkone svojej funkcie povinný dodržiavať všetky ustanovenia Zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov, predovšetkým je povinný zachovávať mlčanlivosť o informáciách a osobných údajoch, s ktorými sa oboznámi v súvislosti s výkonom svojej funkcie, nesmie ich zverejňovať, sprístupňovať, poskytnúť ich iným osobám a nesmie ich použiť pre vlastnú potrebu. Povinnosť mlčanlivosti trvá aj po zániku jeho funkcie.
- 12) Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je oprávnený bez rozhodnutia Vlastníkov bytov a NP v dome rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči Správcovi pre úhradu nákladov do výšky schválenej uznesením zo schôdze Vlastníkov.
- 13) Zástupca vlastníkov môže byť zvolený za overovateľa zápisnice, za overovateľa podpisov pri písomnom hlasovaní a tiež za osobu poverenú na podpisovanie zmluvy o výkone správy a ďalších zmlúv za vlastníkov, ktoré boli schválené vlastníckmi bytov a NP.

Zástupca vlastníkov je ďalej povinný:

- a) vykonávať svoju činnosť osobne, s náležitou starostlivosťou a s ohľadom na záujmy všetkých vlastníkov bytového domu (vchodu);
- b) dodržiavať zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a ostatné právne predpisy Slovenskej republiky a zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti, o osobných údajoch vlastníkov bytového domu a o otázkach zabezpečovania správy bytového domu vo vzťahu k nepovolným osobám;
- c) nezneužívať výkon činnosti zástupcu vlastníkov a skutočnosti, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti v prospech vlastnej osoby, rodinných príslušníkov ani iných osôb sebe blízkych;
- d) vykonávať svoju činnosť v súlade s platnou a účinnou zmluvou o výkone správy a platnými a účinnými rozhodnutiami vlastníkov bytového domu;
- e) informovať vlastníkov bytového domu (vchodu) o svojej činnosti, o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy bytového domu (vchodu);
- f) predkladať vlastníkom bytového domu na ich žiadosť vyúčtovania o prehľade nákladov a výdavkov v súvislosti s vykonávaním činnosti zástupcu vlastníkov a zabezpečovaním správy bytového domu (vchodu), ako aj iných potrebných písomných dokladov;
- g) upozorňovať správcu bytového domu na potrebu vykonania bežných opráv a údržby bytového domu alebo vchodu bytového domu (napr. výmena rozbitého skla v spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu, vypnutie poškodeného výťahu, nahlasovanie poškodenia elektrických rozvodov v spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu, zastavenie prítoku vody alebo plynu v nevyhnutných prípadoch, porucha kanalizácie a pod.);
- h) participovať pri zabezpečovaní bežnej údržby a bežných opráv spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (vchodu);
- i) oznamovať bez zbytočného odkladu správcovi havárie resp. stavy hroziacej havárie v spoločných častiach a/alebo spoločných zariadeniach bytového domu (vchodu);
- j) potvrdzovať vykonanie dodávateľských prác v bytovom dome (vchode) s výnimkou odborných prehliadok a skúšok zabezpečovaných správcom bytového domu podľa osobitných právnych predpisov;

- k) zúčastňovať sa preberacieho konania po vykonaní prác uskutočnených v bytovom dome (vchode) dodávateľsky alebo zamestnancami správcu;
- l) dohliadať na výkon upratovania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (vchodu),
- m) podieľať sa v súčinnosti so správcom na zabezpečovaní písomného hlasovania vlastníkov bytového domu a v prípade potreby aj na organizovaní schôdze vlastníkov bytového domu;
- n) doručovať vlastníkom a nájomcom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome tzv. hromadnú korešpondenciu (napr. nové Zálohové predpisy alebo Ročné vyúčtovanie služieb) a ďalšie písomnosti na žiadosť správcu bytového domu;
- o) upozorňovať správcu bytového domu na zistené nedostatky alebo porušovanie protipožiarnych predpisov a smerníc, predpisov BOZP, prípadne iných všeobecne záväzných právnych predpisov alebo vnútrodružstevných predpisov v bytovom dome (vchode).

Zástupca vlastníkov má právo:

- na odmenu za činnosť zástupcu vlastníkov;
- na všetky informácie o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy bytového domu a nájmu spoločných častí a/ spoločných zariadení bytového domu (vchodu) v medziach všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky;
- vyžadovať od správcu a vlastníkov bytového domu súčinnosť na výkon svojej činnosti;
- v spolupráci so správcom bytového domu sa podieľať na zabezpečovaní vhodných technických podmienok potrebných pre plynulý priebeh výkonu prác a zabezpečovania služieb a plnení v bytovom dome (vchode);
- byť informovaný o právnom vzťahu užívateľa bytu a nebytového priestoru - garáže v bytovom dome (vchode) a počte osôb bývajúcich v byte;
- predkladať správcovi podnety na zefektívnenie výkonu správy bytového domu ako celku.