

Manuál pre zástupcu vlastníkov

Postavenie a úlohy zástupcu vlastníkov v bytovom dome („ďalej len zástupca vlastníkov“) upravuje ustanovenie § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej zákon), ktorý bol s účinnosťou od 01.11.2018 novelizovaný zákonom č. 476/2019 Z. z. a ustanovenia zmluvy o výkone správy.

Kto môže byť zástupcom vlastníkov:

Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Zástupca vlastníkov je volený na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania a to väčšinou hlasov vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi alebo sa zúčastnili písomného hlasovania. **Funkčné obdobie zástupcu vlastníkov nie je obmedzené**, výkon funkcie zaniká vzdaním sa funkcie zo strany zástupcu, odvolaním z funkcie vlastníkmi v dome, alebo ak zástupca vlastníkov prestane spĺňať podmienku vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Rozsah právomocí a povinností zástupcu vlastníkov:

- ✓ zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome **zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom**
- ✓ zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu, predovšetkým o **stave finančných prostriedkoch na účte fondu prevádzky, údržby a opráv**
- ✓ zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- ✓ za výkon činnosti zástupcu vlastníkov prislúcha zástupcovi odmena, výšku ktorej schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov **nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome**
- ✓ **zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona**
- ✓ 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 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je oprávnený kontrolovať plnomocenstvo k účasti a hlasovaniu na schôdzi vlastníkov, vyhotovuje zápisnicu zo schôdze vlastníkov a písomného hlasovania (zápisnicu môže spísať aj zvolený vlastník bytu alebo NP v dome)

- ✓ zástupca vlastníkov z uskutočnenej schôdze alebo písomného hlasovania zverejňuje zápisnicu na mieste obvyklom v dome a doručuje ju správcovi **najneskôr do 7 dní od konania schôdze alebo písomného hlasovania**
- ✓ zástupca vlastníkov doručuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome písomnú korešpondenciu týkajúcu sa správy domu, najmä zálohové predpisy platieb a vyúčtovania úhrad za plnenia a fondu prevádzky , údržby a opráv
- ✓ zástupca vlastníkov objednáva drobné opravy v bytovom dome, ktorých náklady **nepresahujú limit schválený vlastníkami bytov a nebytových priestorov, suma je určená v Zmluve o výkone správy**
- ✓ 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
- ✓ 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