

Aký je obsah povinností a práv zvoleného zástupcu vlastníkov?

Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní zvoliť si na schôdzi nadpolovičnou väčšinou hlasov svojho zástupcu. Zástupca vlastníkov zabezpečuje styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so správcom bytového domu. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytového domu o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky a údržby bytového domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytového domu v súlade s platnou a účinnou zmluvou o výkone správy a platnými a účinnými rozhodnutiami vlastníkov bytového domu. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa § 14 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov 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 nepovolánym 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, nahlásovanie 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) dohliadať na vykonávanie zimnej údržby,
- 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,
- i) v rámci svojich možností a schopností upozorňovať správcu bytového domu na zistené nedostatky a/alebo porušovanie protipožiarnych predpisov a smerníc, predpisov BOZP, prípadne iných všeobecne záväzných právnych predpisov a/alebo vnútrodružstevných predpisov v bytovom dome (vchode).

Zástupca vlastníkov má právo:

- a) na odmenu za činnosť zástupcu vlastníkov, ak mu bola rozhodnutím vlastníkov schválená,
- b) na všetky informácie o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy bytového domu a nájmu spoločných častí a/alebo spoločných zariadení bytového domu (vchodu) v medziach všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky,
- c) vyžadovať od správcu a vlastníkov bytového domu súčinnosť na výkon svojej činnosti,
- d) 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),
- e) predkladať správcovi podnety na zefektívnenie výkonu správy bytového domu ako celku.