

## **Práva a povinnosti zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov riadne zvoleného na domovej schôdzi.**

V zmysle zákona NÁRODNEJ RADY SLOVENSKEJ REPUBLIKY č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších noviel a doplnení (ďalej len zákon č. 182/1993 Z. z.) vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní zvoliť si na schôdzi nadpolovičnou väčšinou hlasov na schôdzi prítomných vlastníkov svojho zástupcu. **Iba zástupca vlastníkov zabezpečuje styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so správcom bytového domu. Zástupca vlastníkov následne informuje vlastníkov bytového domu o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky a údržby bytového domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi všetky 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 na schôdzi vlastníkov, alebo písomným hlasovaním podľa § 14 až 14b zákona č. 182/1993 Z. z.

### **Zástupca vlastníkov je ďalej povinný:**

- vykonávať svoju činnosť osobne, s náležitou starostlivosťou a s ohľadom na záujmy všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu,
- dodržiavať zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ostatné právne predpisy Slovenskej republiky, zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti a o otázkach zabezpečovania správy bytového domu vo vzťahu k nepovolánym osobám,
- 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,
- vykonávať svoju činnosť v súlade s platnou a účinnou zmluvou o výkone správy, platnými právnymi predpismi a platnými a účinnými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu,
- informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu o svojej činnosti, o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy bytového domu,
- predkladať vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu na ich žiadosť vyúčtovania o prehľade nákladov a výdavkov v súvislosti s vykonávaním činnosti zástupcu vlastníkov a zabezpečovaním správy bytového domu, ako aj iných potrebných písomných dokladov,
- upozorňovať správcu bytového domu na potrebu vykonania bežných opráv a údržby bytového domu (napr. výmenu poškodených alebo opotrebovaných súčastí v spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu, vypnutie poškodeného výťahu, nahlasovanie poškodenia elektrických rozvodov v spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu, zastavenie prívodu vody alebo plynu v nevyhnutných prípadoch, poruchu kanalizácie a pod.),
- **participovať pri zabezpečovaní bežnej údržby a bežných opráv, ale i havárií spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,**
- **oznamovať bez zbytočného odkladu správcovi havárie väčšieho rozsahu resp. stavy hroziacej havárie v spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach bytového domu,**
- **potvrdzovať vykonanie objednaných dodávateľských prác v bytovom dome ako sú napríklad opravy väčšieho rozsahu dohodnutých vlastníkami,**

- podieľať sa v súčinnosti so správcom na zabezpečovaní písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu a v prípade potreby aj na organizovaní schôdze vlastníkov,
- 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,
- v rámci svojich možností a schopností upozorňovať správcu bytového domu na zistené nedostatky, porušovanie protipožiarnych predpisov a smerníc, predpisov BOZP, prípadne iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
- zúčastňovať sa preberacieho konania po vykonaní prác uskutočnených v bytovom dome dodávateľsky alebo zamestnancami správcu.
- vykonávať odpočet bytových vodomeroch a PRVN v dome, ak odpočet nie je vykonávaný elektronicky (diaľkový odpočet), alebo je vykonávaný inou poverenou osobou,
- spolupracovať so správcom pri tvorbe plánu opráv, resp. obnovy bytového domu.

### Zástupca vlastníkov má právo:

- na odmenu za činnosť zástupcu vlastníkov, ak mu bola na schôdzi platným rozhodnutím vlastníkov schválená v zmysle § 14b, ods. 1) písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z.,
- na všetky informácie o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy bytového domu a nájmu spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu v medziach všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky,
- vyžadovať od správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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.
- Na základe uvedeného SBD – P Pezinok ako správca Vášho bytového domu, v záujme operatívneho zabezpečovania služieb a ich stransparentnenie pre vlastníkom bytov hlavne v technicko – energetickej oblasti v starostlivosti o bytový fond, uzatvorilo v súčinnosti s Vami Zmluvu o dielo a dohodol túto činnosť s dodávateľom prác, ktorý sa na tieto práce špecializuje. Ide o firmu KOMPLET s.r.o so sídlom v Bratislave, s ktorou už 3 roky prebieha spolupráca. Uvedená firma v zmysle uzatvorenej zmluvy s SBD-P Pezinok **vykonáva opravárenské a údržbárske práce v oblasti elektriny, vody, kúrenia, kanalizácie a plynu v pracovných dňoch pre byty, nebytové a spoločné priestory a zariadenia a taktiež v mimopracovnej dobe - soboty, nedele a počas sviatkov vykonáva aj nonstop havarijnú službu v týchto činnostiach.**

Vzhľadom k tomu, že poruchy a havárie technického – energetickeho charakteru sa v bytových domoch a bytoch prelínajú, je nutné, aby zástupca vlastníkov každú takúto opravu overil a rozhodol, čo spadá do spoločných častí domu, ktoré opravy sa budú hradíť z fondu opráv, **a ktoré spadajú do vlastníctva bytu, kde opravy si musí vlastník hradíť sám.**

Ide o to, aby nedochádzalo k nedorozumeniam a upodozrievaniu čo sa hradí z GO fondu a čo si musí uhradiť vlastník sám v hotovosti. Zároveň treba pracovný list po vykonanej práci podpísať, aby správca mohol vykonať úhradu faktúry z GO fondu.

Tento návrh práv a povinností zástupcu vlastníkov môže byť rozhodnutím schôdze vlastníkov rozšírený alebo zúžený tak, aby vyhovoval potrebám konkrétneho domu.