

## **Rozsah právomocí a povinností zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

Postavenie a úlohy zástupcu vlastníkov v bytovom dome 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.283/2018 Z z. a ustanovenia zmluvy o výkone správy.

1) Zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom.

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

3) 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 vlastníkov, odvolaním z funkcie vlastníkami v dome alebo ak zástupca vlastníkov prestane spĺňať podmienku vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

4) 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 prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv.

5) 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.

6) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.

7) 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, 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.

8) 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.

9) Zástupca vlastníkov objednáva drobné opravy v bytovom dome, ktorých náklady nepresahujú limit schválený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

10) 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.

11) 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.

12) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov v dome prislúcha zástupcovi odmena, výšku ktorej schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.

13) 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.

Nitra - november 2018

JUDr. Marián Betka  
prokurista