



Okresné stavebné bytové družstvo Levice

Ku Bratke 3

934 05 Levice, Slovensko

IČO:00171590, DIČ: 2021023048, IČ DPH: SK2021023048

Zapísané v obchodnom registri Okresného súdu v Nitre odd. Dr. vo vložke č.123/N

Smernica OSBD Levice pre výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov v podmienkach OSBD Levice

Schválilo predstavenstvo OSBD Levice dňa: 31.10.2022 uzn. č. 179/10/2022

Smernica OSBD Levice pre výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov v podmienkach OSBD Levice

Úvod

Činnosť zástupcu vlastníkov bytov definuje zákon 182/1993 Z.z. v zmysle neskorších predpisov nasledovne:

§ 8a ods. 5)

„Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. 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. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.“

Čl.1

Voľba zástupcu vlastníkov

1. Zástupca vlastníkov bytov (ďalej ZVB) je volenou funkciou. Voľba a odvolávanie ZVB môže prebiehať na schôdzi vlastníkov, resp. písomným hlasovaním.
2. ZVB môže zo svojej funkcie odstúpiť – vzdať sa. Oznámenie o vzdaní sa funkcie a ukončení činnosti je povinný ZVB doručiť správcovi písomne.

Čl. 2

Výkon funkcie a odmena zástupcu vlastníkov

1. ZVB vykonáva svoju funkciu a dostáva odmenu za výkon svojej funkcie na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. Výšku ročnej odmeny pre ZVB schvaľujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vlastníci znášajú celkový náklad (vrátane prislúchajúcich odvodov) na vyplácanú odmenu pre ZVB.
3. ZVB vykonáva funkciu a dostáva za ňu schválenú odmenu na základe:
 - a) Príkaznej zmluvy v zmysle § 724-732 Občianskeho zákonníka
 - b) Zmluvy o zastúpení v zmysle § 51 Občianskeho zákonníka
 - c) Právoplatného uznesenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov za dodržania časových a legislatívnych podmienok – bezzmluvný vzťah
4. Odmenu ZVB je povinný vyplatiť správca 1 x ročne vo výplatnom termíne za mesiac november príslušného roku na bankový účet ZVB.
5. V prípade požiadavky ZVB a schválenia vlastníkov vyplácania odmeny viackrát v roku (2x – 12x), tento úkon podlieha poplatku v zmysle cenníka Všeobecných obchodných podmienok OSBD Levice.
6. ZVB musí byť správcom poučený o ochrane osobných údajov.

Čl. 3

Povinnosti zástupcu vlastníkov

1. ZVB zabezpečuje komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom, pravdivo informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu.

Smernica OSBD Levice pre výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov v podmienkach OSBD Levice

2. Uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zmluvou o výkone správy.
3. Doručuje do poštových schránok vlastníkom bývajúcim v bytovom dome pozvánky na schôdzu vlastníkov bytov a oznámenia o písomnom hlasovaní minimálne 7 dní pred schôdzou alebo písomným hlasovaním.
4. Vede schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, z uskutočnenej schôdze odovzdá zápisnicu do 7 dní.
5. Oznamuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome a správcovi výsledky hlasovania do 7 dní.
6. V súlade so zmluvou o výkone správy doručuje príslušnú korešpondenciu vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ak je takéto doručenie možné a to najmä zálohové predpisy platieb a vyúčtovania platieb a nákladov, oznámenie o konaní písomného hlasovania, pozvánky na schôdzu vlastníkov, plány FPÚO.
7. Objednáva drobné opravy v dome, pokiaľ ich cena nepresahuje limit schválený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
8. ZVB odsúhlasuje - svojim podpisom potvrdzuje, že revízia alebo práca na spoločných častiach bytového domu bola vykonaná v deň uvedený na preberacom protokole prípadne faktúre a berie na vedomie, že za vykonané práce bude zrealizovaná úhrada z fondu opráv bytového domu. V prípade, že ZVB má k uvedeným prácam výhrady alebo iné pochybnosti, je povinný doložiť písomné vyjadrenie – zdôvodnenie, prečo preberací protokol prípadne zúčtovaciu faktúru odmietol odsúhlasiť. ZVB svojim podpisom nezodpovedá za rozsah a kvalitu vykonaných prác dodávateľom.
9. Zúčastňuje sa na výberových konaniach na obstaranie tovarov a služieb, ak také konania sú potrebné, najmä na opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu napr. oprava strechy, dodatočné zateplenie, opravy balkónov a podobne.
10. Spisuje alebo zabezpečuje spísanie zápisníc zo schôdzí vlastníkov v dome s uvedením programu schôdze, výsledkom hlasovania a prijatých uznesení, menným zoznamom a počtom zúčastnených vlastníkov, zoznamom preukázaných splnomocnení, ktorými vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú iné osoby na ich zastupovanie na schôdzi vlastníkov, a to v lehote 7 dní od konania schôdze.
11. Zúčastňuje sa informatívnych porád týkajúcich sa správy domu.
12. Vykonáva činnosti osobne, s náležitou starostlivosťou a s ohľadom na práva a záujmy väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle platných právnych noriem.
13. Zachováva mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti a o otázkach zabezpečovania správy bytového domu vo vzťahu k tretím osobám.
14. Nezneužíva informácie a skutočnosti, o ktorých sa dozvie pri svojej činnosti vo vlastný prospech, a/alebo rodinných príslušníkov a ani iných osôb.
15. Upozorňuje na zistené nedostatky v súvislosti s porušovaním protipožiarnych predpisov a smerníc, predpisov z oblasti BOZP a iných všeobecne záväzných právnych predpisov.
16. Oznamuje bez zbytočného odkladu správcovi poruchy, poškodenia, havárie, resp. hroziace havárie na spoločných častiach a spoločných zariadenia bytového domu.
17. Participuje na odstraňovaní nahlásených opráv, porúch a havárií, potvrdzuje vykonanie dodávateľských prác súvisiacich s opravami a údržbou na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.

Smernica OSBD Levice pre výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov v podmienkach OSBD Levice

Čl. 4

Práva zástupcu vlastníkov bytov pri správe bytového domu

1. ZVB má právo na odmenu za výkon činnosti zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo výške schválenej vlastníkami na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
2. ZVB má právo na informácie o otázkach týkajúcich sa správy bytového domu, nájmu nebytových priestorov, spoločných zariadení bytového domu.
3. ZVB má právo na súčinnosť správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone svojej činnosti.

Čl. 5

Ochrana osobných údajov

Zástupca vlastníkov bytov sa zaväzuje, že dodrží predpisy vzťahujúce sa na ochranu osobných údajov podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) a zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Čl. 6

Záverečné ustanovenia

1. Plnenie povinností ZVB budú kontrolovať samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov.
2. V prípade, že sú vlastníci s činnosťou ZVB nespokojní, majú možnosť rozhodnúť právoplatným uznesením vlastníkov bytov a nebytových priestorov o nevyplatení odmeny, prípadne o odvolaní ZVB.