

## Prečo si zvoliť zástupcu vlastníkov

**Aj keď o niektorých závažných problémoch môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov, zodpovedná činnosť zástupcu vlastníkov znamená pre bytový dom veľmi veľa.** Zástupcovia vlastníkov bývajú prvým kontaktom pri riešení havarijných stavov, bezpečnostných otázok či obnovy, ale aj osobných sporov v dome, týkajúcich sa porušovania domového poriadku a nočného klúdu, blokovania alebo znečisťovania spoločných priestorov či iných nezhôd.

**Ak v bytovom dome zástupca vlastníkov nie je, správca komunikuje len s jednotlivými vlastníkami pri odstraňovaní havarijných stavov, ale dom sa v žiadnom smere neobnovuje.** Napriek tomu, že ide o zodpovednú a vzhľadom na komplikované ľudské vzťahy aj dosť náročnú funkciu, stáva sa, že obyvatelia vinia zástupcu vlastníkov za všetky nepríjemnosti a nedostatky v dome s argumentom: "Veď vás platíme!" Zástupca vlastníkov dostáva menšiu odmenu, ktorú mu schválili vlastníci na schôdzi, no treba si uvedomiť, že pri výkone svojej funkcie, ktorou slúži celému spoločenstvu, má aj rôzne náklady, napríklad na telefón, dopravu a podobne.

Medzi hlavné úlohy zástupcu vlastníkov patrí, že pravidelne informuje ostatných vlastníkov o činnosti správcu hlavne v oblasti spravovania fondu prevádzky, údržby a opráv. Zároveň je akousi "predĺženou rukou" správcu, ktorý komunikuje priamo s ním a spoločne riešia rôzne požiadavky vlastníkov bytov, pričom všetko sa deje v rámci Zmluvy o výkone správy.

## Kto je zástupca vlastníkov, jeho práva a povinnosti

**Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.** Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov 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 by mal byť človek, ktorý v dome žije, pozná tamojšie problémy a ideálne sa vyzná v rôznych dôležitých oblastiach, ktoré so správou domu súvisia – technickej či ekonomickej. **Zástupcu si vlastníci vyberajú a volia na svojej schôdzi. Funkcia zástupcu vlastníkov je časovo neobmedzená.**