

ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV BYTOVÉHO DOMU – SCHÔDZA s účinnosťou od 01.11.2018

Za každý byt a nebytový priestor v bytovom dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v bytovom dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie

- a) správcu bytového domu (ďalej len „správca“),
- b) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,
- c) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.

Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Schôdza vlastníkov sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.

Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Termín, miesto a program schôdze vlastníkov musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov oznámené najneskôr **sedem dní vopred**.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia.

Schôdzu vlastníkov vedie správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nerozhodli inak.

O veciach, ktoré nie sú nižšie upravené, t. j. ak sa nevyžaduje kvalifikovaná väčšina hlasov, rozhodnutie sa prijíma nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov.

Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytového domu sa vyžaduje, ak hlasujú o:

- a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- b) výške platby za správu,
- c) zmene formy správy,
- d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- e) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,

- g) zohľadnení miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v bytovom dome,
- h) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v neprimeranom rozsahu,
- i) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru mení vzhľad bytového domu a zasahuje do spoločných častí bytového domu, zasahuje do spoločných zariadení bytového domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v bytovom dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v bytovom dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
- k) podaní návrhu na exekučné konanie,
- l) podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome,
- m) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva,
- r) práve výlučne užívať nové spoločné časti bytového domu, spoločné zariadenia bytového domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa § 19 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, t. j. v súvislosti s rozhodnutím o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti bytového domu, nového spoločného zariadenia bytového domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene,
- s) tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníckov bytového domu.

Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníckov vlastníckov bytového domu sa vyžaduje, ak hlasujú o:

- a) zmene účelu užívania spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti bytového domu, nového spoločného zariadenia bytového domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníckov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku,
- g) tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytového domu.

Súhlas všetkých vlastníckov bytového domu sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníckov bytov a nebytového priestoru v bytovom dome.

Hlasovanie o tej istej veci do jedného roka:

Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytového domu sa vyžaduje pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytového domu.

Štvorpätinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytového domu sa vyžaduje pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytového domu.

Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytového domu sa vyžaduje pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytového domu.

Zo schôdze vlastníkov musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo **zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome** a podpíšu ju overovatelia.

Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

Zápisnica musí obsahovať najmä

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na schôdzi vlastníkov,
- e) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, ktorý viedol schôdzu, zapisovateľa a overovateľov.

Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v bytovom dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v bytovom dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov upravujú v zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zvolala schôdzu vlastníkov, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov musí správcovi doručiť **poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov** v bytovom dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa nedosiahne kvalifikovaná väčšina potrebná podľa § 14b zákona č. 182/1993 Z. z., rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome súd.

ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV BYTOVÉHO DOMU – PÍ SOMNÉ HLASOVANIE s účinnosťou od 01.11.2018

Za každý byt a nebytový priestor v bytovom dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v bytovom dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine o písomnom hlasovaní, je hlas neplatný.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie

d) správcu bytového domu (ďalej len „správca“),

e) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,

f) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.

Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytového domu.

Začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Ak správca v tomto termíne, právo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie týka.

Termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome oznámené najneskôr sedem dní vopred.

Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia.

Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú:

- úplné znenie schvaľovaného návrhu,
- otázky označené poradovými číslami,
- termín hlasovania,
- meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania.

Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní.

O veciach, ktoré nie sú nižšie upravené, t. j. ak sa nevyžaduje kvalifikovaná väčšina hlasov, rozhodnutie sa prijíma nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí sa zúčastnili písomného hlasovania.

Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytového domu sa vyžaduje, ak hlasujú o:

- n) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- o) výške platby za správu,
- p) zmene formy správy,
- q) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- r) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- s) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,

- t) zohľadnení miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v bytovom dome,
- u) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v neprimeranom rozsahu,
- v) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru mení vzhľad bytového domu a zasahuje do spoločných častí bytového domu, zasahuje do spoločných zariadení bytového domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v bytovom dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- w) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v bytovom dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu,
- x) podaní návrhu na exekučné konanie,
- y) podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome,
- z) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva,
- t) práve výlučne užívať nové spoločné časti bytového domu, spoločné zariadenia bytového domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome podľa § 19 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, t. j. v súvislosti s rozhodnutím o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti bytového domu, nového spoločného zariadenia bytového domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene,
- u) tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala nadpolovičná väčšina hlasov zúčastnených vlastníckov bytového domu.

Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníckov vlastníckov bytového domu sa vyžaduje, ak hlasujú o:

- h) zmene účelu užívania spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu,
- i) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- j) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- k) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- l) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti bytového domu, nového spoločného zariadenia bytového domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníckov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- m) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku,
- n) tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytového domu.

Súhlas všetkých vlastníckov bytového domu sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníckov bytov a nebytového priestoru v bytovom dome.

Hlasovanie o tej istej veci do jedného roka:

Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytového domu sa vyžaduje pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytového domu.

Štvorpäťtinová väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytového domu sa vyžaduje pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytového domu.

Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytového domu sa vyžaduje pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania, ak na prijatie pôvodného rozhodnutia sa vyžadovala nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytového domu.

Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo **zvolený** zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

Z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo **zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome** a podpíše ju overovatelia.

Prílohou zápisnice je originál hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

Zápisnica musí obsahovať najmä

- f) termín a miesto konania písomného hlasovania,
- g) otázky písomného hlasovania,
- h) výsledky písomného hlasovania,
- i) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

Zápisnicu a výsledok písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v bytovom dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v bytovom dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome upravia v zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť **poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov** v bytovom dome do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa nedosiahne kvalifikovaná väčšina potrebná podľa § 14b zákona č. 182/1993 Z. z., rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome súd.