

## O Z N Á M E N I E:

### Zmeny v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinné od 01.11.2018

- § 2 ods. 7 - úprava definície **podlahovej plochy bytu**: Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy teras, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami bytového domu.

*Poznámka:*

*A contrario, ak je terasa súčasťou bytu, jej plocha sa zarátava do podlahovej plochy bytu.*

*Ale pozor! Plocha balkóna a plocha lodžie sa nikdy nezarátava do podlahovej plochy bytu.*

§ 10 ods. 3 druhá veta v znení do 31.10.2018: Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú opravy balkónov a lodžií.

**§ 10 ods. 3 druhá veta** v znení od 01.11.2018: Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú opravy balkónov, lodžií a teras, ktoré sú spoločnými časťami bytového domu.

§ 19 ods. 4 písm. a) v znení od 01.11.2018

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome má právo výlučne užívať spoločné časti bytového domu, spoločné zariadenia bytového domu, príslušenstvo bytového alebo príľahlý pozemok, ak z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v bytovom dome.

- **§ 10 ods. 1**

**Balkón a lodžia už NIE sú definované ako SÚČASŤ BYTU, ale má sa za to, že len PRILIEHAJÚ K BYTU ALEBO NEBYTOVÉMU PRIESTORU.**

**Terasa môže byť v niektorých prípadoch súčasťou bytu alebo v niektorých prípadoch spoločnou časťou bytového domu, ktorá prilieha k bytu alebo nebytovému priestoru.**

**Niektoré terasy môžu byť spoločnou časťou bytového domu určenou na spoločné užívanie všetkých vlastníkov bytového domu alebo na spoločné užívanie iba niekoľkých vlastníkov bytového domu.**

**S poukazom na ust. § 2 ods. 7, § 10 ods. 3 druhá veta a § 19 ods. 4 písm. a) môžeme balkón a lodžiu (a v niektorých prípadoch aj terasu) považovať za spoločnú časť bytového domu, ktorú má právo výlučne užívať vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ku ktorému prilieha a teda zo stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že balkón alebo lodžia (a v niektorých prípadoch aj terasa) má byť užívaný/á len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v bytovom dome.**

§ 10 ods. 1 tretia veta v znení do 31.10.2018:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; **ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.**

§ 10 ods. 1 tretia veta v znení od 01.11.2018:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; **ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre**

účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

- pribudli nové pojmy:
  - § 2 ods. 13 - **garážou** v dome sa na účely tohto zákona rozumie **nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.**
  - § 2 ods. 14 - **garážovým stojiskom** sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.
  - § 2 ods. 15 - **skladovým priestorom** sa na účely tohto zákona rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.
- potvrdenie (už nie vyhlásenie) správcu o nedoplatkoch
  - § 5 ods. 2
  - Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je **Potvrdenie** (do 31.10.2018 Vyhlásenie) **správca** alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.
- § 5 ods. 5
  - Pri prvom prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome sa vyžaduje, aby sa k tejto prvej zmluve o prevode pripojili situačné plány jednotlivých poschodí s vyznačením jednotlivých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a ich čísel a identifikácia pozemku → po novom od 01.11.2018 majú byť v situačných plánoch byť vyznačené aj garážové stojiská a skladové priestory a ich čísla - u nás také nemáme.**
- § 6 ods. 1 - zdefinovanie povinnosti vzniku správy domu: Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. **Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.**
  - §6 ods. 3
  - Na správu bytového domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.
  - § 6 ods. 4
  - Ak boli v bytovom dome uzavreté zmluvy v rozpore s § 6 ods. 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s § 6 ods. 3 (napr. mandátna zmluva) sú neplatné.**
- § 6 ods. 2
  - Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
    - a) prevádzku, údržbu, opravy, **rekonštrukciu a modernizáciu (tieto pojmy pribudli do tohto ustanovenia od 01.11.2018)** spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku a príslušenstva,
    - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
    - c) vedenie účtu domu v banke,

- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv **a iných pohľadávok a nárokov** (do 31.10.2018 bolo v tomto ustanovení používané slovné spojenie: ... a iných nedoplatkov),
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

- **§ 14a ods. 7 – osoba poverená podpisovať zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi bytového domu - na jej zvolenie stačí nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníckov**

Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníckov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníckov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ak ich za vlastníckov bytov a nebytových priestorov podpísala nimi poverená osoba.

- **zmeny pri zmluve o výkone správy a jej dodatkoch**

§ 14b ods. 1 písm. e)

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia **nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníckov bytového domu, ak hlasujú** o zmluve o výkone správy, jej zmene (dodatku), zániku (???) alebo výpovedi a **o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o výkone správy, jej zmenu (dodatok), zánik (???) alebo výpoveď** po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

*Poznámka: Nie je jasné, prečo by mali vlastníckmi bytového domu schvaľovať hlasovaním zánik zmluvy o výkone správy, javí sa to ako nezmysel, vzhľadom na to, že o zániku zmluvy o výkone správy hovorí ust. § 8a ods. 9 nasledovné: Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia správcu zo zoznamu správcov.*

§ 8a ods. 1

**Zmluva o výkone správy, jej zmena (dodatok) alebo zánik schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníckov bytového domu sú záväzné pre všetkých vlastníckov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ak sú podpísané správcom** (u nás dvoma členmi predstavenstva) a **osobou poverenou vlastníckmi bytového domu, ktorú schválila nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníckov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Pravosť podpisov osôb konajúcich za správcu a osoby poverenej vlastníckmi bytového domu musí byť úradne osvedčená.**

Jednotlivý vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať.

**Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene (dodatkovani) úplné znenie zmluvy o výkone správy doručiť každému vlastníckovi bytu a nebytového priestoru v bytovom dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytového domu** – tento bod je najvýraznejšiou zmenou pre organizačno-právny úsek, pretože predstavuje enormný nárast pracovnej náplne a vznik časovej tiesne na realizáciu ustanovení zákona, rovnako aj zvýšené čerpanie nákladov na kancelársky papier a tlačiarenský toner a peňažných prostriedkov na poštočné.

Spôsob doručovania zmluvy o výkone môže byť upravený v zmluve o výkone správy, ak nie je, potom sa na doručovanie vzťahuje osobitný predpis, a to § 106,112, 113 Civilného sporového poriadku. V našich podmienkach sa jedná o Čl. XII. bod 2. zmluvy o výkone správy, ktorý bol v niektorých málo bytových domoch novo upravený dodatkom, ale vo väčšine bytových domoch je v Čl. XII. bod 2. zmluvy o výkone správy starý odkaz na § 46 zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok, ktorý bol zrušený a teda najbližším dodatkom k zmluve o výkone správy bude treba v Čl. XII. bod 2. zmluvy o výkone správy novo upraviť spôsob doručovania

zmluvy o výkone správy tak, ako je to v praxi u nás zaužívané, t. j. obdobne ako doručovanie zálohových predpisov, ročných vyúčtovaní a správ o činnosti správcu.

#### § 8a ods. 6

Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia prijatého nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytového domu podľa podľa § 14b ods. 1 písm. e). Vypovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Vypovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

#### § 8a ods. 8

Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nemajú ku dňu skončenia vypovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcu po uplynutí vypovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytového domu, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytového. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 14b ods. 1 písm. g) a predsedu spoločenstva určí správca.

#### § 8a ods. 3

Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou bytového domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.

#### § 9 ods. 6

**Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končí svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy bytového domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu bytového domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytového domu, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy bytového domu novou osobou.**

- § 8a ods. 2

Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka

- predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa bytového domu, najmä o finančnom hospodárení bytového domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení bytového domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou bytového domu,
- zároveň vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome.

Ak správca nesplní vyššie uvedenú povinnosť podľa § 8a ods. 2, nemá nárok na platby za správu až do doby, kým túto povinnosť nesplní.

Od 01.11.2018 **pribudlo nové ustanovenie v § 8b ods. 1 písm. g)**

Správca je povinný vypracovať a každoročne **do 30. novembra** vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

- predložiť **plán opráv** na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- a navrhnúť **výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv** domu na kalendárny rok.

**Ak správca nesplní vyššie uvedenú povinnosť podľa § 8b ods. 1 písm. g), nemá nárok na platby za správu až do doby, kým túto povinnosť nesplní.**

- § 8b ods. 2

Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe bytového domu.

- § 9 ods. 4

**Správca alebo predseda spoločenstva je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome**

- **odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia**, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok (táto povinnosť bola aj do 31.10.2018),
- **odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva**, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok (táto povinnosť pribúda od 01.11.2018).

- § 9 ods. 5

Spoločenstvo a správca sú povinní

- a) **evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane **hlasovacích listín**,
- b) **viest zoznam a dokumentáciu súdnych sporov** týkajúcich sa bytového domu,
- c) priebežne **aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v bytovom dome; predseda spoločenstva alebo **správca zodpovedá aj za správnosť evidencie**,
- d) **umožniť vlastníkovi** bytu a nebytového priestoru v bytovom dome na požiadanie **nahliadnuť do dokladov** týkajúcich sa správy bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, **robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka** bytu a nebytového priestoru v bytovom dome **vyhotoviť z nich kópie**; pri poskytovaní týchto informácií je predseda spoločenstva alebo správca

povinný **zabezpečiť ochranu osobných údajov** podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 18/2018 Z. z.

- tomu zodpovedá **právo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome** zakotvené v § 11 ods. 6 **nahliadať do dokladov** týkajúcich sa správy bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv **a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie,**

- e) **uplatňovať práva** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vyplývajúce **zo zodpovednosti za vady** bytového domu, spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.

- **zástupca vlastníkov**

§ 8a ods. 5

**Komunikáciu** (do 31.10.2018 sa používa pojem styk) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytového domu. Zástupcom vlastníkov **môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.** Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy bytového domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom 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.**

§ 14b ods. 1 písm. h)

**POZOR! O výške odmeny zástupcu vlastníkov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytového domu.**

§ 32 g ods. 5

**Ak zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru** v bytovom dome, vlastníci bytového domu si **zvolia nového zástupcu vlastníkov najneskôr do 30. júna 2019.**

- **záväznosť právnych úkonov týkajúcich sa bytového domu, príslušenstva, pozemku pre všetkých vlastníkov**

**zodpovednosť správcu a zodpovednosť vlastníka bytu a nebytového priestoru za záväzky vzniknuté pri správe bytového domu**

§ 9 ods. 2

**Právne úkony** týkajúce sa bytového domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku **zaväzujú všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

**Správca a spoločenstvo zodpovedajú za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv** v príslušnom bytovom dome. **Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, zodpovedá vlastník bytu a nebytového priestoru v bytovom dome za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.**



- **zohľadnenie miery využívania spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu**
  - **v § 10 ods. 6 druhá veta sa uvádzajú vlastníci bytov a vlastníci nebytových priestorov:** Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome.
  - **v § 14 b ods. 1 písm. k) sa uvádzajú vlastníci nebytových priestorov aj vlastníci garáží v bytovom dome:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak hlasujú o zohľadnení miery využívania spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v bytovom dome.
  - **v § 10 ods. 1 posledná veta sa uvádzajú iba vlastníci nebytových priestorov:** Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníkmi nebytových priestorov.

§ 10 ods. 1 posledná veta do 31.10.2018

Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v bytovom dome.

**§ 10 ods. 1 posledná veta od 01.11.2018 - garáže sa vypúšťajú - vid' koniec vety**

Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníkmi nebytových priestorov.

*Poznámka § 2 ods. 3: Nebytovým priestorom v bytovom dome sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu (podľa § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali), ani spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia bytového domu. § 2 ods. 13: Garážou v bytovom dome sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.*

- § 11 ods. 4 v spojení s § 14b ods. 1 písm. l)

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome **nemôže bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v neprimeranom rozsahu.**

- § 11 ods. 4 v spojení s § 14b ods. 1 písm. m)

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome **nemôže bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ak zmluva o výkone správy neustanovuje inak, vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by menil vzhľad bytového domu a zasahoval do spoločných častí alebo do spoločných zariadení bytového domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v bytovom dome, alebo ktorými by menil vzhľad a zasahoval do príslušenstva bytového domu alebo príľahlého pozemku.** Ustanovenia osobitných predpisov (napr. stavebného zákona) nie sú tým dotknuté.

• **§ 19 - nové znenie**

- nové ustanovenia týkajúce sa spoluvlastníctva spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku
- nové ustanovenia o práve výlučne užívať spoločné časti bytového domu, spoločné zariadenia bytového domu, príslušenstvo, príľahlý pozemok
- pribudla možnosť zriadiť vecné bremeno k spoločným častiam bytového domu, k spoločným zariadeniam bytového domu, k príslušenstvu a k príľahlému pozemku

## **ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV BYTOVÉHO DOMU – SCHÔDZA**

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 vlastníkami 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 vlastníkami 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 vlastníkami 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 vlastníkov bytového domu.

**Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov vlastníkov** 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 vlastníkov 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 vlastníkov bytového domu.

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

Hlasovanie o tej istej veci do jedného roka:

**Dvojtretinová 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 všetkých vlastníkov 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 upravia 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

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 vlastníkami 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 vlastníkami 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 vlastníkami 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 vlastníkov bytového domu.

**Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov vlastníkov** 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 vecí, 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 vlastníkov 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 vlastníkov bytového domu.

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

Hlasovanie o tej istej veci do jedného roka:

**Dvojtretinová 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 všetkých vlastníkov 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.

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 overovateľia.

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 (?zástupcu vlastníkov?), 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 upravujú 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.