

ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV BYTOVÉHO DOMU

Rozhodovanie na schôdzi vlastníkov bytového domu

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe bytového domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.

Schôdzu vlastníkov bytového domu je správca povinný zvolať najmenej raz ročne, alebo ak ho o to požiadajú štvrtina vlastníkov (vzor Požiadavky na zvolanie schôdze v prílohe).

Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze.

Za každý byt a nebytový priestor v bytovom dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Na každú jednotlivú schôdzu vlastníkov musí mať splnomocnenec vždy osobitné plnomocenstvo na zastupovanie vlastníka. Plnomocenstvom sa splnomocnenec (zástupca) preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov a zároveň toto plnomocenstvo (originál alebo úradne overená kópia) musí byť prílohou zápisnice zo schôdze vlastníkov.

Rozhodovať a hlasovať o jednotlivých bodoch programu možno, ak je na schôdzi prítomná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (garáží) v bytovom dome (do tohto kvóra sa počítajú aj hlasy splnomocneného zástupcu SBD III Košice za predpokladu, že v bytovom dome sú ešte nejaké byty alebo garáže vo vlastníctve družstva).

Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome neumožňuje ani hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov; ale pozor!!!, to nie je prípustné, ak zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon NR SR č. 182/1993 Z. z.“) vyžaduje na rozhodnutie kvalifikovanú väčšinu, t. j. nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov alebo dvojtretinovú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov.

Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytového domu sa vyžaduje na rozhodovanie: o výbere zhotoviteľa, o nájme spoločných častí a zariadení bytového domu, o zmluve o výkone správy, o zmene správcu.

Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytového domu sa vyžaduje na rozhodovanie: o výbere bankového domu, o úvere, o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome, o zmene formy výkonu správy alebo o zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

Výsledok hlasovania musí byť oznámený do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v bytovom dome obvyklým (napr. vyvesením na nástenke).

Rozhodovanie formou písomného hlasovania vlastníkov bytového domu

Písomné hlasovanie zákon nepripúšťa, ak ide o rozhodovanie o výbere bankového domu, o úvere, o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy.

Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne hlasovania.

Po vykonaní hlasovania písomnou formou musí zástupca vlastníkov za účasti zástupcu správcu bytového domu SBD III Košice a ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zistiť výsledok hlasovania. Výsledok písomného hlasovania musí byť vlastníkom oznámený do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v bytovom dome obvyklým (napr. vyvesením na nástenke).

Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemožno opakovať.

UPOZORNENIA:

Upozorňujeme, že ZÁKON NR SR č. 182/1993 Z. z. POZNÁ ROZHODOVANIE NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV BYTOVÉHO DOMU, a preto všetky rozhodnutia prijaté na schôdzi vlastníkov bytového vchodu sú právne irelevantné!!!!

Je mimoriadne dôležité rozlišovať kompetencie resp. o čom možno platne rozhodnúť iba na schôdzi vlastníkov bytového domu od kompetencií členskej schôdze bytového domu. ČLENSKÁ SCHÔDZA BYTOVÉHO DOMU je orgán družstva ustanovený na základe Stanov SBD III Košice (!!! nie členská schôdza bytového vchodu ani žiaden výbor samosprávy, nijaký taký orgán stanov nášho družstva nepoznajú !!!) Postavenie a pôsobnosť členskej schôdze bytového domu upravujú najmä ustanovenia Článkov 75 až 79 Stanov SBD III Košice a primerane aj ustanovenia Článkov 47, 53, 54, 55 body 1. a 2., 56 body 1. až 4. Stanov SBD III Košice. V podstate najdôležitejšou a nezastupiteľnou úlohou členskej schôdze bytového domu je voľba delegáta, ale pozor: hlasy pre jednotlivých kandidátov na delegáta sa sčítavajú za celý volebný obvod.

Treba si zapamätať, že takmer o všetkých zásadných skutočnostiach sa rozhoduje v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. výlučne na schôdzi vlastníkov bytového domu. Pripomíname, že schôdzu vlastníkov bytového domu podľa citovaného zákona **zvoláva správca SBD III Košice podľa potreby, minimálne raz ročne, a vždy, ak o to požiada najmenej 1/4 vlastníkov bytového domu.**

Vyzývame všetkých zástupcov vlastníkov, aby v prípade pochybností tieto radšej prišli vopred buď osobne konzultovať na organizačno - právny úsek SBD III Košice, 1. poschodie, čísla dverí: 10, 12, 8, alebo sa informovali na telefónnych číslach: 055/ 7980433, 42, 34.

Príloha

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE
(skrátene SBD III Košice)
Furčianska ulica č. 60
040 14 Košice

Vec: **P O Ž I A D A V K A** na zvolanie schôdze vlastníkov bytového domu

Bytový dom : _____

Miesto konania: _____ **Čas:** _____ **hod.**

Podpísaní vlastníci bytov a nebytových priestorov na základe predchádzajúceho dohovoru so zástupcom(cami) vlastníkov **u p l a t ň u j e m e** týmto požiadavku, aby STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE ako správca nášho bytového domu podľa ust. § 8b ods. 2 písm. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení zvolalo schôdzu vlastníkov bytového domu **s týmto P r o g r a m o m :**

1. _____

2. _____

3. _____

4. _____

Na dojednanie termínu konania schôdze vlastníkov zároveň splnomocňujeme zástupcu(cov) vlastníkov.

Podpisy vlastníkov:

POUČENIE: Správca bytového domu SBD III Košice zvolá schôdzu vlastníkov, ak požiadavku na zvolanie schôdze podpísala najmenej 1/4 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a ak od vystavenia požiadavky a jej doručenia správcovi domu neuplynula doba dlhšia ako jeden mesiac!
Autentickosť podpisov musí potvrdiť svojim podpisom a pečiatkou zástupca vlastníkov.

V Košiciach dňa:

Pečiatka a podpis zástupcu(ov) vlastníkov: