

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zásady zvolania, hlasovania a priebeh schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov („ďalej len schôdza vlastníkov“) upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej zákon), ktorý bol s účinnosťou od 01.11.2018 novelizovaný zákonom č. 476/2019 Z. z. a ustanovenia zmluvy o výkone správy.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov (pozvánka na schôdzu vlastníkov):

Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené **najneskôr sedem dní vopred**. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť **v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru** v dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka. *(vzor oznámenia o schôdzi vlastníkov tvorí prílohu)*

Kto môže zvolať schôdzu vlastníkov:

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

Písomné hlasovanie vyhlasuje správca, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov.

Kto sa zúčastňuje schôdze vlastníkov:

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.

Termín a konanie schôdze vlastníkov:

Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Kto vedie schôdzu vlastníkov:

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

Kedy je schôdza uznášaniaschopná:

Podmienkou pre uznášaniaschopnosť schôdze pre prijatie rozhodnutia je schválenie predpísanou väčšinou vlastníkov. Uznášaniaschopnosť sa podľa prezenčnej listiny zisťujete na začiatku schôdze (ak bolo prítomných 15 vlastníkov za uznesenie musí hlasovať 15 vlastníkov, t. j. nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ktorých je 29).

Volené funkcie schôdze vlastníkov:

Na každej schôdzi vlastníkov musí byť zvolený predsedajúci (zvyčajne zástupca vlastníkov), zapisovateľ zápisnice a minimálne dvaja overovatelia zápisnice. Overovatelia zápisnice sa môžu zvoliť i na neurčitý čas.

Zápisnica zo schôdze vlastníkov:

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania **musí byť vyhotovená zápisnica** (vzor zápisnice tvorí prílohu), ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju **dvaja overovatelia**.

Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny. V prípade ak zápisnicu overovateľ odmietol podpísať, musí byť spolu s hlasovacou listinou priložené aj vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

Zápisnica musí obsahovať najmä:

- termín a miesto konania schôdze vlastníkov
- odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
- znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov
- iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov
- meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov

Spôsob hlasovania:

Nadpolovičná väčšina

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
- voľbe alebo odvolaní predsedu,
- stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
- výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,
- zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastními bytov a nebytových priestorov v dome,
- výške platby za správu,
- zmene formy správy,

- výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome,
- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
- podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8,
- prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku

Dvojtretinová väčšina

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- zmluve o úvere alebo jej zmene
- zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene
- zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia 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,
- zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušnému pozemku

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o:

- prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom alebo o jej zmene.

O veciach, ktoré tu nie sú stanovené, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

Zverejnenie zápisnice a výsledku hlasovania:

- musí zverejniť ten, kto schôdzu zvolal
- najneskôr do siedmich dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým*
- oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia
- ak schôdzu zvolala štvrtina vlastníkov musia správcovi doručiť zápisnicu do siedmich dní od konania schôdze

*miesto oznámenia výsledku hlasovania zo schôdzi a písomných hlasovaní sa musí schváliť na schôdzi vlastníkov bytov alebo písomným hlasovaním

Splnomocnenie:

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 v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:

- Správcu
- Kandidáta na volené funkcie a na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe
- predsedu, člena rady alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.