

Pravidlá schôdze vlastníkov a písomného hlasovania podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len Zákon)

Základným a zásadným miestom, kde sa majú uplatňovať vlastnícke práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len NP) v dome sú schôdze vlastníkov.

Zvolanie schôdze

Správca je povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a NP, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.

Štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti.

Oznámenie o zvolaní schôdze

Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a NP v dome minimálne 7 dní pred dňom konania schôdze vlastníkov.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

Priebeh schôdze, osoby oprávnené zúčastniť sa schôdze

Vlastník bytu alebo NP v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov, hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a pozemku.

Za každý byt a NP v dome má vlastník bytu alebo NP v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo NP v dome. Ak je byt alebo NP v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

Vlastník bytu a NP v dome svoju účasť na schôdzi potvrdí podpisom na za tým účelom vyhotovenej Prezenčnej listine, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť a prílohu Zápisnice, ktorá slúži pre zaznamenanie priebehu schôdze, najmä však pre zaznamenanie prijatých rozhodnutí schôdze.

Vlastník bytu alebo NP v dome **môže** v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom (matrikou, notárom) **splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala**. Takéto splnomocnenie má vlastník právo udeliť na zastupovanie na schôdzi vlastníkov, ale i na písomnom hlasovaní. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu

práv a povinností vlastníka bytu alebo NP v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo NP v dome.

Kandidáti na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo NP v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe.

Vlastník bytu alebo NP v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

Na začiatku schôdze prítomní vlastníci zvolia

- predsedajúceho schôdze,
- zapisovateľa, ktorý zapíše skutočnosti a informácie, ktoré zazneli počas schôdze a zároveň zaznamená aj znenie samotných rozhodnutí vlastníkov,
- overovateľov zápisnice, ktorí overia správnosť zapísaných skutočností, informácií a rozhodnutí uvedených v zápisnici.

Predsedajúci schôdze v úvode schôdze podľa prezenčnej listiny zistí, či počet vlastníkov v dome zúčastnených na schôdzi umožňuje platne hlasovať o veciach uvedených v programe.

Nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP sa musí rozhodnúť o:

- a. podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP,
- b. výbere dodávateľa pri obstarávaní služieb a tovaru,
- c. o výške jeho odmeny zástupcu vlastníkov
- d. prevode nebytového priestoru na nájomníka,
- e. užívaní spoločných priestorov, o nájme spoločných priestorov,
- f. schválení výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g. schválení zmluvy o výkone správy, jej zmien alebo jej zániku, o vypovedaní zmluvy o výkone správy, o zmene správcu (nie je možné hlasovať nadpolovičnou väčšinou prítomných).

Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov **dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov** bytov a NP v dome podľa § 14b ods. 2 Zákona, ak hlasujú o:

- a. zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
- b. zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
- c. zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a NP v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
- d. zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nej,
- e. zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

Ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome na najvyššom poschodí.

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí.

Nadpolovičná väčšina zúčastnených

O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3 §14b Zákona, 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.

Hlasovanie o tej istej veci - § 14b ods. 5 Zákona

Ak vlastníci bytov a NP v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. **Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov** všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.

Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, **pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci, sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov** všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.

Samotnému hlasovaniu o rozhodnutí predchádza diskusia k prejednávanému bodu programu. Po ukončení diskusie k bodu programu sa pristupuje k samotnému hlasovaniu, pri ktorom je nutné sčítať prítomných (môže sa stať, že niekto medzičasom schôdzu opustil, prípadne pribudol) pre kontrolu uznášaniaschopnosti a toho, či sú prítomní vlastníci vzhľadom na druh prejednávaného bodu schopní prijať platné rozhodnutie vo veci. Následne sa sčítajú hlasy hlasujúcich za a proti veci, ako aj tých, ktorí sa zdržali, resp. vôbec nehlasovali. Sčítanie hlasov spravidla vykonáva zapisovateľ, avšak v prípade veľkého počtu zúčastnených osôb možno zvoliť aj osobitne na to určené osoby. Výsledok sčítania hlasov sa zaznamená v zápisnici, pričom pomer hlasov následne určí, či rozhodnutie bolo schválené - prijaté alebo nie. Pokiaľ je rozhodnutie prijaté Zákonom stanovenou väčšinou, je platné.

Oznámenie výsledku schôdze

Závery zo schôdze a výsledok hlasovania je povinný oznámiť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmych dní od konania schôdze vlastníkov, spôsobom v dome obvyklým, čo môže byť vyvesením na tabuliach vo vchodoch alebo prípadne aj každému vlastníkovi poštou, vhođením do schránky a pod.

Písomné hlasovanie

Písomné hlasovanie plne nahrádza schôdzu vlastníkov. To znamená, že je možné hlasovať o všetkom ako na schôdzi pri dodržaní podmienok hlasovania. Môže ho navrhnúť správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a NP v dome 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým.

Súhlas alebo nesúhlas so schvaľovaným návrhom vyjadrujú vlastníci bytov a NP v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. **Ak vlastník bytu alebo NP v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný.**

Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a NP v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 7 dní od skončenia

písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo **písomné hlasovanie právoplatné**, je potrebný **súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a NP v dome, ak Zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi.

Rozhodnutia schôdze, ktoré boli prijaté platne v súlade so Zákonom sú záväzné pre všetkých vlastníkov v bytovom dome, to znamená i pre tých, ktorí sa na schôdzi a písomnom hlasovaní nezúčastnili. Rovnako tak sú záväzné aj v prípadoch, keď sa o rozhodnutiach nedozvedeli, ale mali možnosť sa dozvedieť (len ju nevyužili) a tiež pre subjekty vykonávajúce správu bytového domu, pokiaľ nie je v rozpore so zmluvou o výkone správy.

Za platné - úspešné hlasovanie a teda rozhodnutie vlastníkov sa považuje rozhodnutie,

- ktoré odsúhlasila Zákonom požadovaná väčšina hlasov vlastníkov bytov a NP v dome,
- o ktorom hlasovanie prebehlo v súlade s ustanoveniami Zákona a prípadne aj v súlade s ustanoveniami Zmluvy o výkone správy, ktoré upravujú hlasovanie vlastníkov v dome.