

## ZÁSADY PRI HLASOVANÍ NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV

P Č	PREDMET HLASOVANIA	POTREBNÁ ÚČASŤ VLASTNÍKOV NA UZNÁŠANIASCHOPNOSŤ	POTREBNÉ KVÓRUM NA SCHVÁLENIE	POZNÁMKA
1.	Hlasovanie o 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 dome	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. e)
2.	Hlasovanie o výške platby za správu	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. f)
3.	Hlasovanie o zmene formy výkonu správy	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. g)
4.	Hlasovanie o schválení odmeny ZVB	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. h)
5.	Hlasovanie o preddavkoch do FPUO a účele použitia jeho prostriedkov, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. i)
6.	Hlasovanie o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia (mesačný predpis-zálohové platby, iba tie, ktoré sú rovnaké-odmena ZVB a odvody, upratovanie, zrušenie TV káblových rozvodov)	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. j)
7.	Hlasovanie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. k)
8.	Hlasovanie o 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	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. l)
9.	Hlasovanie o 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 príslušeného pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. m)

## ZÁSADY PRI HLASOVANÍ NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV – pokračovanie 2. strana

P Č	PREDMET HLASOVANIA	POTREBNÁ ÚČASŤ VLASTNÍKOV NA UZNÁŠANIASCHOPNOSŤ	POTREBNÉ KVÓRUM NA SCHVÁLENIE	POZNÁMKA
10.	Hlasovanie o inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí (dorozumievacie zariadenia) v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. n)
11.	Hlasovanie o podaní návrhu na exekučné konanie, <sup>12ab)</sup> alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby <sup>12ac)</sup> bytu alebo nebytového priestoru v dome	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. o)
12.	Hlasovanie o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. p)
13.	Hlasovanie o práve vylučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8	<u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <u>nadpolovičná väčšina všetkých</u> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. r)
14.	Hlasovanie o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu	<u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. a)
15.	Hlasovanie o zmluve o úvere alebo jej zmene	<u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. b)
16.	Hlasovanie o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene (vinkulácia, poplatky)	<u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. c)
17.	Hlasovanie o zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene	<u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. d)

## ZÁSADY PRI HLASOVANÍ NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV – pokračovanie 3. Strana

P Č	PREDMET HLASOVANIA	POTREBNÁ ÚČASŤ VLASTNÍKOV NA UZNÁŠANIASCHOPNOSŤ	POTREBNÉ KVÓRUM NA SCHVÁLENIE	POZNÁMKA
18.	Hlasovanie o 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 <u>podkroví alebo povale</u> .	<u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala dvojtretinová väčšina <b>všetkých</b> vlastníkov v dome  * <u>Vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť</u>	§ 14b, ods.2, písm. e)
19.	Hlasovanie o zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku	<u>dvojtretinová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala dvojtretinová väčšina <b>všetkých</b> vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. f)
20.	Hlasovanie o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome	<u>všetci vlastníci</u> bytového domu	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali <b>všetci vlastníci v dom</b>	§ 14b, ods.3
21.	Hlasovanie o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3 v § 14 b bytového zákona; (Najmä o investičnom zámere; o výbere dodávateľa služieb a tovaru; o zmluve o dielo, jej zmene a dodatku - poverenie správcu; schválenie plánu opráv financovaných z FPUO; o schválení pravidiel pre rozpočítanie tepla na vykurovanie a na prípravu TV; o schválení písomného hlasovania a pod.)	<u>prítomní</u> vlastníci bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala <b>nadpolovičná väčšina prítomných</b> vlastníkov na schôdzi alebo sa zúčastnili písomného hlasovania	§ 14b, ods.4
22.	Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci <b>podľa odseku 1 § 14 b bytového zákona do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých</b> vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.			
23.	Pri hlasovaní o tej istej veci podľa <b>odseku 2 § 14 b bytového zákona do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých</b> vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.			
24.	Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 (nie sú upravené v ods. 1 až 3 v § 14 b bytového zákona) do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa <b>vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých</b> vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.			

Podľa ust. § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení zákona č. 106/2014 Z. z. dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje 2 000 eur.

### **PÍ SOMNÉ HLASOVANIE:**

Vlastníci musia byť oboznámení s termínom, miestom a otázkami, o ktorých sa bude hlasovať. **Spôsob oznámenia** si musia vlastníci **dohodnúť v zmluve o výkone správy**. Vlastníci by si mali v zmluve o výkone správy upraviť taký spôsob, aby oznámenie bolo doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Otázky, o ktorých sa hlasuje, musia byť **uvedené na každej hlasovacej listine, ktorá by mala mať nespochybniteľnú formu**.

**Výsledok** písomného hlasovania zisťuje jeho vyhlasovateľ **za účasti dvoch overovateľov**.

O každej schôdzi vlastníkov, ako aj o písomnom hlasovaní **musí byť spísaná zápisnica**. Zákonom je upravená povinnosť **zverejniť výsledky hlasovania spôsobom obvyklým v dome**, preto musí byť upravený v zmluve o výkone správy.

Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov **v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred**. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi v dome, **ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia**. (§ 14a ods. 2)

Zápisnicu a výsledky hlasovania zo schôdze alebo písomného hlasovania **sa zverejní do 7 dní** od konania schôdze v mieste v dome obvyklom. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci v dome upravili v zmluve o výkone správy. (§ 14a ods. 6)

**V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov**.

**Zároveň je v zákone zakotvená neplatnosť hlasovania nedodržaním zákonného postupu pri zvolávaní schôdze vlastníkov, resp. vyhlásení písomného hlasovania, ako aj pri samotnom hlasovaní. V tomto prípade ide o absolútne neplatný právny úkon, ktorý nemá právne účinky (od samotného začiatku). Ak napriek neplatnosti hlasovania, dôjde k plneniu na základe neplatne prijatého rozhodnutia, má druhá strana právo na vydanie bezdôvodného obohatenia.**

Zákon zabezpečuje každému prehlasovanému vlastníkovi právo obrátiť sa na súd do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania, **pričom táto lehota je prekluzívna (prepadne nárok na jeho vymáhanie)**.

**Do 30.6.2019 je povinnosť vlastníkov bytového domu si zvoliť zástupcu vlastníkov bytov!**