

## Schôdza vlastníkov sa konať nemusí, hlasovať môžu písomne

Môžu sa bytové schôdze konať aj v čase prísnych protiepidemiologických opatrení v súvislosti s ochorením COVID-19? Porušia vlastníci zákon, ak sa schôdza koná?

O záležitostiach týkajúcich sa **správy bytového domu**, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných **nebytových priestorov**, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku hlasujú vlastníci týchto priestorov podľa **zákona o vlastníctve bytov** na schôdzi alebo zhromaždení, ktoré sa musia konať aspoň raz za rok. Neuplatnenie si hlasovacieho práva prináša spoluzodpovednosť za samotnú správu domu, jeho technický stav, ako aj za hospodárenie so spoločným majetkom. Vláda Slovenskej republiky a Úrad verejného zdravotníctva SR (ÚVZ SR) síce zaviedli prísne opatrenia, medzi ktoré patrí aj zákaz zhromažďovania, netýkajú sa ale schôdze a zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tieto schôdze a zhromaždenia majú v každej vyhláske ÚVZ SR ustanovenú výnimku. Aj v aktuálnej vyhláske ÚVZ SR sa uvádza výnimka, že zákazy a príkazy vydané v súvislosti s organizáciou hromadných podujatí sa nevzťahujú na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona. Patria sem teda aj zhromaždenia a schôdze vlastníkov bytov. Táto skutočnosť sa týka viac ako dvoch miliónov obyvateľov žijúcich v **bytových domoch** na celom území Slovenska. Združenie pre lepšiu **správu bytových domov** považuje za nutné upozorniť na skutočnosť, že na schôdzach vlastníkov sa zúčastňuje naraz veľký počet ľudí, čo predstavuje vysoké epidemiologické riziko nákazy. Na Slovensku sú bytové domy, ktoré majú vyše 300 bytov a nebytových priestorov a stretnutie týchto vlastníkov môže spôsobiť šírenie choroby COVID-19. V prípade, ak by schôdze vypadli z povolených výnimiek, vlastníci stále môžu rozhodovať o veciach potrebných na **správu bytového domu**. Núka sa im totiž možnosť prijímať rozhodnutia v písomnom hlasovaní. Združenie pre lepšiu **správu bytových domov** považuje práve túto formu za najlepšie možné riešenie pre jej bezkontaktnosť. "Pandémia núti ale správcov prispôbovať sa novým a často nečakaným situáciám. Najčastejšou situáciou je voľba overovateľov na zhromaždení, ak sa vlastníci rozhodnú hlasovať o určitej otázke touto formou. Vlastníci teda nemajú schválených univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní, ktorí sú pre písomné hlasovanie kľúčoví a bez ktorých nie je možné písomné hlasovanie uskutočniť. Ako teda postupovať v takomto prípade? Univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní je možné zvoliť výhradne na schôdzi vlastníkov, a preto aj v tejto situácii je potrebné zvolať schôdzu (ak to opatrenia ÚVZ SR dovoľia), na ktorej budú môcť byť zvolení," upozorňuje Združenie pre lepšiu **správu bytových domov**. Výhodou je, že pri ich voľbe nie je potrebné žiadne percentuálne kvórum, a preto stačí súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov. Odporúča zvoliť aspoň štyrochpiatich overovateľov, aby sa mohli striedať, prípadne ak niektorý z nich nebude k dispozícii, vedia sa vzájomne nahradiť.

Univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní môžete efektívne využiť aj po pandémii vzhľadom na to, že spôsob písomného hlasovania je jednoduchší na získanie potrebného kvóra ako prostredníctvom

zhromaždenia alebo schôdze. Okrem uvedeného postupu je následne jedinou možnou alternatívou overenie podpisu hlasujúceho vlastníka na notárskom úrade alebo na matrike. Iba táto možnosť nahrádza povinnosť overiť podpis overovateľmi. Hlasovanie elektronickou formou zatiaľ nie je prípustné. Správcovi alebo spoločenstvu dokonca nehrozí v prípade nezvolania schôdze ani splnenie obavy, že by si vlastníci v prípade havarijných stavov a situácií nemohli odhlasovať dodávateľa služieb. V takomto prípade síce nemôže prebehnúť písomné hlasovanie, správca a predseda spoločenstva ale môžu pri bezprostrednom ohrození riešiť a konať aj bez súhlasu vlastníkov. **Správcovi** alebo predsedovi spoločenstva vlastníkov **bytový** zákon ukladá povinnosť zorganizovať schôdzu alebo zhromaždenie minimálne jedenkrát do roka. Ak si túto povinnosť nesplnia, môžu dostať s ohľadom na spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy sankcie. Nútení sú preto zorganizovať schôdze aj napriek nesúhlasu vlastníkov a napriek tomu, že môžu potenciálne vlastníkov bytov a nebytových priestorov ohroziť. A ako to je s umožnením vstupu tretej osoby do bytu? Vlastníci sa boja vpúšťať opravárov, prípadne osoby vykonávajúce odpisy vody či plynu. Podľa bytového zákona je vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do **bytu** alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, **správcovi** a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu, alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním." Pod toto ustanovenie je možné subsumovať situáciu, keď sa napr. vlastníci rozhodli zákonným spôsobom realizovať výmenu rozvodov a určitý vlastník nemá záujem pustiť do svojho bytu alebo nebytového priestoru tretiu osobu zo spoločnosti, ktorá výmenu realizuje. To isté platí ale aj napr. o výkone odpočtov a iných situáciách. Jedinou sankciou v prípade takéhoto konania je možnosť vymáhania si novej škody..

Ako sa hlasuje na schôdzi 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. Rozhodnutia vlastníkov sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo zhromaždení písomným hlasovaním. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome. Platí to aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

## Schôdza vlastníkov

Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada spoločenstva

vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov **bytov** a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje **správca** alebo rada podľa potreby, 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. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov **bytov** a nebytových priestorov v dome. Ak **správca** alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

## Termín schôdze

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, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone **správy** neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

## Kto vedie schôdzu

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

## Písomné hlasovanie

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 dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania.

Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone **správy** môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri

hlasovaní. Ak vlastník **bytu** alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania **správca**, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov **bytov** a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

#### Zápisnica

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše **správca**, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník **bytu** alebo nebytového priestoru v dome a podpisujú overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorýju odmietol podpísať.

Zápisnica musí obsahovať najmä

a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania

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 dome na schôdzi vlastníkov e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci **bytov a nebytových priestorov** v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone **správy**.

Ak aspoň štvrtina vlastníkov **bytov a nebytových priestorov** v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo **správcovi** doručiť poverený zástupca vlastníkov **bytov** a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

## Platné rozhodnutia

Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 v dome 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 potrebná väčšina podľa nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

## Potrebný počet hlasov

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve b) voľbe alebo odvolaní predsedu c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva e ) 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 f) výške platby za **správu** g) zmene formy **správy** h) výške odmeny zástupcu vlastníkov i) 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 j )zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome l) 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 m) 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 príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak n) 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 o) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, r) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len

niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome s) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.

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

a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu b) zmluve o úvere alebo jeho zmene c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jeho zmene d) 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 e) 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 f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

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

a) prevode **vlastníctva nebytového priestoru**, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome b) 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 ojej zmene. O veciach, ktoré nie sú upravené vyššie, 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. Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona v spoločných častiach bytového domu. 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 podľa odseku 1 paragrafu 14 b bytového zákona do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 paragrafu 14 b bytového zákona do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 paragrafu 14 b bytového zákona do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe, zmluve o úvere alebo jej zmene, zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene, rozdelení spoločenstva a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.