

KVÓRUM PRE HLASOVANIE VLASTNÍKOV BYTOV NA SCHÔDZACH, ZHROMAŽDENIACH A V PÍ SOMNÝCH HLASOVANIACH V SKRATKE

A.

Podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "BytZ"), § 14b :

(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 vlastníckmi 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 vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,

l) súhlase so stavebnou úpravou, 15ab) ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, do spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo do príľahlého pozemku,

m) súhlase so stavebnou 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^{12ab}) alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac}) 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 vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8,

s) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.

(2) 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 jej zmene,

c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej 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) stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo,

g) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

(3) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o

a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

b) prístavbe 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.15b)

(4) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, 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.

(5) Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvihacieho zariadenia podľa osobitného zákona15c) v spoločných častiach bytového domu.

(6) 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 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 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 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(7) 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.

B.

Podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len "BytZ") , § 7c ods. 2 :

(2) Predseda je štatutárny orgán, Predseda **navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie**

a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,

b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,

c) výšku mesačných úhrad za plnenia,

d) výšku mesačných platieb za správu,

e) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,

f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,

g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,

h) podanie návrhu na exekučné konanie,^{12ab)}

i) vykonanie dobrovoľnej dražby ^{12ac)} bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15.

C.

Podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov , § 14a ods. 1 :

(1) **Schôdzu vlastníkov zvoláva** správca alebo **rada** podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú 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. Správca alebo **rada** sú povinní zaradiť hlasovanie o súhlase s inštaláciou nabíjacieho bodu (15aa) na najbližšiu schôdzu vlastníkov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome písomne oznámi správcovi alebo rade záujem o inštaláciu nabíjacieho bodu; ak sa na schôdzi vlastníkov neprijme rozhodnutie, správca alebo **rada** vyhlásia o tejto veci písomné hlasovanie. **Písomné hlasovanie vyhlasuje** správca alebo **rada** podľa potreby, alebo keď o to požiadajú 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 nekonajú alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvoliť schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

POPRAD 9.11.2025

Ladislav Šaling

*Non in legendo,
sed in intelligendo leges consistunt.*
NON-IN-LEGENDO.SPRAVCOVSTVO.SK
*Zákon nestačí čítať,
ale treba porozumieť jeho obsahu.*

