

**Informácia o obsahu a rozsahu textu znenia
predmetu otázok
pre hlasovanie vlastníkov bytov
(zhromaždení spoločenstiev)
vyplývajúceho z ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z.**

§ 7

(2) Návrh na zápis do registra je povinný podať zvolený predseda alebo poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome do 30 dní od **schválenia zmluvy o spoločenstve** alebo správca pri vzniku spoločenstva zo zákona.

§ 7a

(1) Zmluva o spoločenstve sa uzatvára v písomnej forme na neurčitú dobu. **Zmluva o spoločenstve sa schvaľuje rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu a iná osoba poverená vlastními bytov a nebytových priestorov v dome**, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená; podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje.

§ 7c

(2)

Predseda volí zhromaždenie na tri roky.

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](#)**.

(3) **Predseda odvoláva zhromaždenie.**

(9) Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa [§ 14 až 14b](#). Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa tohto zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva. Na zvolanie zhromaždenia sa použijú primerane ustanovenia [§ 14a ods. 1](#).

§ 7d

(1) Spoločenstvo sa zrušuje

- a) dňom uvedeným v **rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva**, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté,
- b) **rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva**,
- c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.

§ 8a

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e)** sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená.

.....

(5)

Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, **o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.**

(6)

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu **vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e).**

.....

§ 8b

(2) Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa **rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa**, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia,^{5a} ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

(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 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 vlastníkami 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 vecí, 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, príľahlého 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 zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona^{15c)} 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.

§ 32g Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. novembra 2018

(5) Ak zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, **vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolia nového zástupcu vlastníkov** do 30. júna 2019.

V Poprade 13.7.2026

Ladislav Šaling