

Usmernenie

pre zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov z oblastí zvolávania schôdzí vlastníkov a organizovania písomných hlasovaní

Všeobecné a osobitné ustanovenia

Program schôdze

1. Program schôdze je pevne stanovený, úlohu správcu po konzultácii s odbornými zamestnancami jednotlivých úsekov, ktorých sa obsah bodov programu týka, plní samostatný referent ÚR pre oblasť organizovania schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov a písomných hlasovaní, ktorý vypracuje program v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého bytového domu.
2. Program schôdze je uvedený v Oznámení o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo forme bodov.
3. Po zverejnení Oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vrátane jednotlivých bodov programu, je neprípustné robiť v programe dodatočné zmeny, resp. úpravy jednotlivých bodov programu.
4. Otázka, resp. otázky písomného hlasovania sú uvedené v Oznámení o písomnom hlasovaní.
5. Otázky písomného hlasovania sú kreované v spolupráci správcu so zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, úlohu správcu po konzultácii s odbornými zamestnancami jednotlivých úsekov, ktorých sa obsah otázok písomného hlasovania týka, plní samostatný referent ÚR pre oblasť organizovania schôdzí vlastníkov a písomných hlasovaní.
6. Po zverejnení Oznámenia o písomnom hlasovaní je neprípustné meniť obsah otázok, o ktorých sa bude v písomnom hlasovaní rozhodovať.

Zvolávanie schôdze vlastníkov, organizovanie písomného hlasovania

1. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby najmenej jedenkrát za rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V priebehu roka sa v dome môže organizovať aj viacero schôdzí vlastníkov, resp. písomných hlasovaní. Organizovanie podujatí tohto charakteru musí spĺňať všetky požiadavky zákona. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Organizovanie podujatí v bytových domoch, nad rámec zákona, podlieha spoplatneniu v zmysle aktuálneho cenníka.
2. Schôdzu vlastníkov vedie ten, kto schôdzu zvolal, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodli inak.
3. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo 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 na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov.

4. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca a to do 15 dní od doručenia žiadosti.
5. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, resp. písomnom hlasovaní, spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome, alebo zverejnené na mieste v dome obvyklom, minimálne sedem dní pred dňom konania schôdze vlastníkov, resp. písomného hlasovania. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu
6. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu a nebytového priestoru a podpíšu ju dvaja overovatelia. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov, alebo skončenia písomného hlasovania, spôsobom v dome obvyklým.

Prijímanie rozhodnutí na schôdzi vlastníkov, resp. písomnom hlasovaní

Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi 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.

V oblasti rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov či už prostredníctvom schôdze vlastníkov, alebo písomného hlasovania platia pravidlá uvedené v § 14b Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytova nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, čo v praxi znamená:

- 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 vlastníkmi 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 vlastníkmi 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 príslušeného 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 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) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušenému pozemku.

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

- a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušeného 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 o jej zmene.

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 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. Prehlasovaný vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledkov 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 hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru v dome súd.
8. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome, alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt, alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze predsedovi, alebo zástupcovi vlastníkov.

Vyhotovenie zápisnice

1. Zápisnicu z konania schôdze vyhotovuje spravidla ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, alebo osoba poverená vlastníckmi bytov a nebytových priestorov vyhotovením zápisnice. Zápisnicu podpisuje zapisovateľ a dvaja overovatelia zápisnice zvolení na schôdzi vlastníkov.
2. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie a to do siedmych dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o výsledkoch hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, je portál www.najomne.sk, uzamykateľná skrinka, resp. vývesná tabuľa nachádzajúca sa vo foyeri každého vchodu bytového domu alebo dvere prízemnej nástupnej stanice výťahu.
3. Výsledky hlasovania sú právne záväzné len v tom prípade, keď hlasovanie prebehlo podľa zákonom stanovených zásad a účasť na schôdzi je preukázateľná doloženou prezenčnou listinou zo schôdze vlastníkov, ktorá tvorí prílohu zápisnice.

4. Zápisnica zo schôdze vlastníkov, resp. písomného hlasovania, v ktorej sú uznesenia prijaté v rozpore so zákonom, alebo chýbajú prezenčné listiny zo schôdze vlastníkov, nemá pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ani pre správcu záväzný charakter.

Náležitosti zápisnice

1. Prezentácia podľa prezenčnej listiny:

- počet hlasov s právom účasti a hlasovania (jeden hlas za každý byt a nebytový priestor v dome),
- počet hlasov prítomných v čase zahájenia schôdze,
- počet hlasov v čase hlasovania o uzneseniach.

2. Program rokovania schôdze vlastníkov, resp. otázky písomného hlasovania

- program rokovania schôdze vlastníkov musí byť stanovený vopred a zameraný na aktuálne potreby domu, ako je napr. hospodárenie domu, prevádzka, opravy a údržba, obnova domu, domový poriadok a jeho dodržiavanie, spolunažívanie, poriadok v okolí domu, spotreba energií, návrhy na znižovanie nákladov na bývanie, úspora energií a pod.

Po zverejnení programu schôdze je akákoľvek zmena jeho obsahu neprípustná !!!

- obsah otázok písomného hlasovania musí byť známy vopred a zameraný na konkrétnu problematiku, ktorá bude predmetom rozhodovania prostredníctvom písomného hlasovania. Otázky musia byť položené tak, aby sa na otázky dalo odpovedať spôsobom ÁNO/NIE.

Po zverejnení obsahu otázok písomného hlasovania je akákoľvek zmena neprípustná !!!

3. Uznesenia

V tomto bode, pokiaľ sa na schôdzi vlastníkov dospelo k zásadným záverom je potrebné, jasne, jednoznačne a zrozumiteľne formulovať znenie uznesení a dať o ich obsahu hlasovať.

- Pri hlasovaní o uzneseniach je vždy nevyhnutné uviesť počet hlasov vlastníkov, ktorí hlasovali za, proti a počet hlasov vlastníkov, ktorí sa zdržali hlasovania.
- Pri hlasovaní je vždy nutné rešpektovať požiadavky zákona v súlade s charakterom prijímaných uznesení, čo znamená prijímať uznesenia:
 - a) vyjadrením súhlasu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu,
 - b) vyjadrením súhlasu dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu,
 - c) vyjadrením súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu,
 - d) vyjadrením súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov prítomných na schôdzi vlastníkov.

4. Pri organizovaní schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú možnosť obrátiť na nasledujúcich zamestnancov družstva:

Jednotlivé oblasti záujmu o informácie

- a) príprava programu, ostatných podkladov, vrátane kreovania otázok do písomného hlasovania, resp. zostavovania zápisníc:
- Samostatný referent ÚR pre oblasť organizovania schôdzí a písomných hlasovaní
 - Vedúca PTÚ,
 - Samostatný referent PTÚ,
 - Odborný referent, špecialista EÚ a ÚR pre oblasť financovania z prostriedkov ŠFRB a finančných ústavov
- b) informácie o bytových domoch, zákonných termínoch vyplývajúcich z legislatívy, noviniek, ktoré je z pohľadu ich dôležitosti potrebné zaradiť do programu schôdze, resp. písomného hlasovania a iné bežné informácie v rámci požiadaviek:
- Jednotliví gestori, ktorým je v rámci ich činnosti ten-ktorý bytový dom pridelený
- c) informácie o bytových domoch z pohľadu FPÚaO, predpisov nájomného, stavu v oblasti „neplatičov“, a pod.:
- Samostatní referenti EÚ, oddelenie bytových a členských vzťahov a oddelenia nájomného,
- d) informácie týkajúce sa financovania investičných akcií z finančných prostriedkov ŠFRB, resp. finančných ústavov:
- Odborný referent, špecialista EÚ a ÚR pre oblasť financovania z prostriedkov ŠFRB a finančných ústavov
- e) informácie o volených funkcionároch bytových domov v rámci kompetencií:
- Odborný referent, špecialista EÚ a ÚR pre oblasť financovania z prostriedkov ŠFRB a finančných ústavov,
- f) informácie ohľadom zabezpečenia postupov technického charakteru (obnova bytového domu, rekonštrukcie, výber dodávateľa a pod.):
- Vedúca PTÚ,
 - Odborný referent, špecialista PTÚ,
 - Samostatný referent PTÚ,
- g) informácie týkajúce sa podpory elektronickej komunikácie so správcom:
- Odborný referent, špecialista ÚR výpočtové stredisko,
- h) informácie týkajúce sa nájomov nebytových priestorov v bytových domoch:
- Samostatní referenti EÚ, oddelenie bytových a členských vzťahov,
- i) informácií týkajúce sa nájmu spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov:
- Samostatný referent ÚR pre oblasť organizovania schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov a písomných hlasovaní,

5. Pre preukázateľné zabezpečenie dodržania zákonných lehôt je nevyhnutné doplniť text:

A) do Oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na konci výtlačku pre správcu:

„Pre účely zverejnenia v dome obvyklom prevzal dňa zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov p. (meno, priezvisko a podpis zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého domu)“,

B) vo všetkých výtlačkoch Zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v jej závere, pod podpismi zapisovateľa a overovateľov zápisnice:
„Zápisnica zo schôdze, spolu s výsledkami hlasovania bola zverejnená dňom v spoločných priestoroch bytového domu a to na mieste v dome

obvyklom, zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov p. (meno, priezvisko a podpis zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého bytového domu). Zverejnenie zápisnice je v súlade so zákonom 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Overil zástupca správcu (meno, priezvisko a podpis zamestnanca správcu)“.

C) do Oznámenia o písomnom hlasovaní, na konci výtlačku pre správcu:
„Pre účely zverejnenia v dome obvyklom prevzal dňa zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov p. (meno, priezvisko a podpis zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého domu)“,

D) vo všetkých výtlačkoch Zápisnice z písomného hlasovania, v jej závere, pod podpismi zapisovateľa a overovateľov zápisnice:
„Zápisnica zo schôdze, spolu s výsledkami hlasovania bola zverejnená dňom v spoločných priestoroch bytového domu a to na mieste v dome obvyklom, zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov p. (meno, priezvisko a podpis zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého bytového domu). Zverejnenie zápisnice je v súlade so zákonom 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Overil zástupca správcu (meno, priezvisko a podpis zamestnanca správcu)“.

DÔLEŽITÉ UPOZORNENIE NEPREHLIADNITE !!!

- 1/ Zápisnicu z rokovania schôdze vlastníkov je **BEZPODMIENEČNE NUTNÉ** doručiť správcovi (samostatnému referentovi ÚR pre oblasť organizovania schôdzí vlastníkov, resp. písomných hlasovaní) najneskôr dva dni po konaní schôdze vlastníkov !!!
- 2/ Výsledky písomného hlasovania (hlasovacie listiny) je **BEZPODMIENEČNE NUTNÉ** doručiť správcovi (samostatnému referentovi ÚR pre oblasť organizovania schôdzí vlastníkov, resp. písomných hlasovaní) najneskôr dva dni po skončení písomného hlasovania !!!

V Prievidzi, dňa: 16.2.2024

Okresné
správcovské bytové družstvo
PRIEVIDZA

Ing. Vladimír Meszároš
riaditeľ