

Smernica SBD Komárno

Hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome

Dňa 1. júla 2014 NR SR schválila zákon č. 205/2014 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a nadobúda platnosť od 1.10.2014.,. Novela zákona zmenila niektoré staršie ustanovenia zákona a upravila hlavne spôsoby hlasovania vlastníkov bytov v bytových domoch (§ 14) z dôvodu väčšej účasti vlastníkov bytov na správe bytového domu. Z pohľadu družstva ako správcu bytov je dôležité pri výkone správy mať od vlastníkov bytov vždy právoplatné rozhodnutie o tom čo a ako má družstvo zabezpečovať. Tieto rozhodnutia sú často nedosiahnuteľné kvôli nízkej účasti vlastníkov bytov na schôdzach vlastníkov bytov v bytovom dome, najmä ak na rozhodovanie bude nutné rozhodnutie 100 % vlastníkov bytov; nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov resp. dvojtretinovou väčšinou. Táto smernica sa zaoberá aj písomným hlasovaním, ktoré je zrovnoprávnené s hlasovaním na schôdzi vlastníkov a môže pomôcť pri získavaní platných hlasovaní pri rozhodovaní v bytovom dome vlastníkami bytov bez toho aby sa zúčastnili schôdze vlastníkov bytov. Je však administratívne náročnejšie a je spolplatnené v zmysle Cenníka SBD Komárno.

Súčasťou tejto smernice je aj prehľadná tabuľka „Zásady pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov“.

Čl. I. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov bytov (§ 14 zákona)

1. Schôdza vlastníkov bytov je uznášaniaschopná, ak sú na schôdzi prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ak zákon neustanovuje inak.
3. Prezenčná listina vlastníkov bytov musí byť vypracovaná v súlade s listom vlastníctva predmetného domu.
4. Ak schôdza vlastníkov bytov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ak zákon nestanovuje inak.
5. Dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje vtedy, ak sa rozhoduje:
 - a) o zmluve o úvere a o každom jej dodatku,
 - b) o zmluve o zabezpečení úveru a o každom jej dodatku,
 - c) o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
 - d) o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom jej dodatku,
 - e) o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - f) o zmene formy správy, ak vlastníci vypovedajú zmluvu o výkone správy a zakladajú spoločenstvo vlastníkov bytov alebo naopak.
6. Nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa odseku 1 a 2 sa vyžaduje ak sa rozhoduje:
 - a) o zásadách hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, výšku €/m² podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru,
 - b) o zásadách platenia úhrad za plnenia a hospodárenia s nimi,
 - c) o zásadách určenia výšky platieb za správu,

7. Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vyžaduje vtedy, ak sa rozhoduje:
 - a) o prijatí, zmene, zániku a o výpovedi zo zmluvy o výkone správy,
 - b) o schválení návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona,
 - c) o vzájomných právach a povinnostiach správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
 - d) ak sa hlasuje o tej istej veci do jedného roka podľa ods. 6
8. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vyžaduje vtedy, ak sa rozhoduje o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich časti podľa § 14 ods. 4 zákona.
9. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na najvyššom poschodí sa vyžaduje vtedy, ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo vstavbe v podkrovi.
10. Ak sa hlasovalo podľa čl. I. ods. 5 smernice, pri hlasovaní (aj pri písomnom) do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
11. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť doručené v písomnej forme každému vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze.
12. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich dní od konania schôdze a to spôsobom v dome obvyklým.

Čl. II. Písomné hlasovanie vlastníkov bytov (§ 14, ods. 7 zákona):

1. Písomné hlasovanie je plne zrovnoprávnené s hlasovaním na schôdzi vlastníkov. (Je možné aj schválenie zmluvy o výkone správy)
2. Schôdzu vlastníkov zvoláva alebo písomné hlasovanie vyhlasuje:
 - a) správca (SBD Komárno),
 - b) štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov ak na ich žiadosť správca nezvolal schôdzu vlastníkov v dome resp. nevyhlásil písomné hlasovanie do 15 dní od doručenia žiadosti
3. Pred písomným hlasovaním musí byť zvolaná schôdza vlastníkov, na ktorej, ak nie je možné schváliť daný návrh z dôvodu podľa čl. I (nedostatočná účasť) schváli sa písomné hlasovanie na dohodnutú otázku a zvolia sa overovatelia podpisov (schôdza vlastníkov je v tomto prípade uznášania schopná po hodine čakania za akéhokoľvek počtu účastníkov schôdze.)
4. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov sedem kalendárnych dní vopred informovaní:
 - a) o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať,
 - b) o termíne hlasovania,
 - c) o mieste hlasovania,
 - d) o overovateľoch podpisov pri písomnom hlasovaní v prípadoch, kde sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov alebo súhlas 100% vlastníkova to spôsobom v dome obvyklým; na nástenke alebo oznámením vhozeným do poštovej schránky.
5. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený:
 - a) deň konania hlasovania,
 - b) meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, adresa, číslo bytového domu,

- c) otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“.
6. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor je hlas neplatný.
 7. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zvolený zástupca štvrtiny vlastníkov bytov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov v dome zistí výsledok hlasovania a vydajú zápis o výsledku písomného hlasovania. Vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov to oznámia do piatich pracovných dní od písomného hlasovania, spôsobom v dome obvyklým; na nástenke alebo oznámením vhozeným do poštovej schránky.
 8. Neúspešné hlasovanie
 - a) Aby bolo písomné hlasovanie úspešné, je potrebný súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §14 zákona.
 - b) V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.
 - c) Po neúspešnom hlasovaní o predmete na schôdzi vlastníkov t.j. opätovné neúspešné prerokovanie bodu programu, môže sa písomné hlasovanie znovu zopakovať o tom istom bode.
 9. Práva prehlasovaného vlastníka
 - a) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.
 - b) Ak sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť má právo obrátiť sa do troch mesiacov odo dňa hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
 - c) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
 10. Overovanie podpisu pri písomnom hlasovaní
 - a) Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním a pri potrebe dosiahnutia súhlasu dvojtretinovej väčšiny alebo súhlasu všetkých vlastníkov (podľa § 14 ods. 4 zákona), podpis vlastníka na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch.
 - b) Podpis vlastníka môže overiť aj notár alebo obec.

Čl. III. Spoločné ustanovenia

1. Bytom sa podľa zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky.
2. Nebytovým priestorom sa podľa zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu ani príslušenstvo domu.
3. Za každý byt alebo nebytový priestor má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo vlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze (§ 14, ods. 6 zákona).
5. Kontrola vlastníctva sa vykoná porovnaním výpisu z listu vlastníctva na príslušný bytový dom.

Čl. IV. Organizácia písomného hlasovania v podmienkach SBD Komárno

1. Písomné hlasovanie zabezpečí správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov.
2. O výsledku písomného hlasovania informuje vlastníkov bytov správca a to spôsobom v dome obvyklým.
3. Písomné doklady o písomnom hlasovaní bude archivovať správca, prípadne finančný ústav ak je to jeho podmienka na vybavenie úveru.
4. Organizovanie písomného hlasovania správca spoplatní pre daný bytový dom v zmysle schváleného cenníka SBD Komárno.
5. Smernica nadobúda účinnosť od 1.10. 2014

Ing. Seemann Peter
Riaditeľ SBD Komárno

V Komárne, dňa 30.9.2014

Prílohy:

Vzor: Hlasovací lístok

Vzor: Výsledok písomného hlasovania

Hlasovací lístok pre písomné hlasovanie

v zmysle § 14 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

v bytovom dome:LV č:

Dátum konania písomného hlasovania:

Meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru:

.....

1. Otázka:

Súhlasím s

ÁNO

NIE

2. Otázka:

Svojim podpisom potvrdzujem, že som bol najmenej sedem dní pred písomným hlasovaním informovaný o otázkach, o ktorých sa hlasuje a o termíne a mieste hlasovania.

V, dňa.....

.....
Podpis vlastníka bytu alebo nebytového priestoru

Vyhlasovateľom písomného hlasovania je SBD Komárno, správca bytového domu v zastúpení:

.....
Ing. Seemann Peter, riaditeľ SBD Komárno

Overovatelia hlasovania:

.....
Meno a podpis overovateľa

.....
Meno a podpis overovateľa

Výsledky písomného hlasovania

Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa....., (viď zápisnicu) a z poverenia vlastníkov bytov vyhlásilo SBD Komárno písomné hlasovanie v súlade s § 14, ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v bytovom dome:

.....

Dátum hlasovania:.....

Celkový počet vlastníkov:

Hlasovania sa zúčastnilo:

Hlasovania sa nezúčastnilo:

Za hlasovalo:

Proti hlasovalo:

Neplatné hlasy:

Na základe týchto výsledkov vyhlasujem písomné hlasovanie za právoplatné,

.....
.....
.....

Správca / Zvolený zástupca štvrtiny vlastníkov bytov:

.....
Meno a priezvisko

.....
podpis

Overovatelia:
Meno a priezvisko

.....
podpis

.....
Meno a priezvisko

.....
podpis

V, dňa