

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. – subjektívne vlastnícke právo zásady pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov domu a rozšírenie povinností správcu bytového domu

Mgr. Róbert Modranský
Prešovská univerzita v Prešove
Fakulta manažmentu
Konštantínova ul. 16 080 01 Prešov
Kontakt: robmodransky@gmail.com

Abstrakt

Snahou autora článku je informovať o problematike subjektívneho vlastníckeho práva, poskytnúť prehľad o zásadách hlasovania vlastníkov bytov v rámci bytového domu, a vybraných povinnostiach správcu bytového domu vyplývajúce zo Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a jeho aktuálne platných novelizácií. Článok má za ambíciu oboznámiť odbornú i laickú verejnosť – napr. vlastníkov bytov a nebytových priestorov o aspektoch bytovej politiky, právach a obmedzeniach, ktoré sa viažu na subjektívne vlastnícke právo nehnuteľnosti – bytu v bytovom dome. Druhá časť článku informuje o nutnosti dodržiavania zásad pri hlasovaní medzi vlastníkmi v bytovom dome a ponúka prehľadnú tabuľku s vymedzením minimálnych počtov hlasujúcich na schôdzi vlastníkov. Článok stručne popisuje vybrané povinnosti správcu bytového domu, ktoré tomuto subjektu vyplývajú z novelizácie zákona 182/1993 Z. z. ako aj zásady pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov v bytovom dome.

Kľúčové slová: Vlastnícke právo, správca bytového domu, manažment nehnuteľností

JEL klasifikácia: R00; R30; R31

1. Subjektívne vlastnícke právo v kontexte bytového zákona

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov 182/1993 Z. z. (skr. „ZoVB“) v §1 upravuje predmet a rozsah právnej úpravy, pričom ide najmä o spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len: NP), ich vzájomné vzťahy a práva k pozemku, pričom rozšírenie pôsobnosti na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej 4 byty upravuje §24.

Podľa §43b zákona 50/1976 Zb. (Stavebného zákona) - *bytové budovy sú stavby, ktorých najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie. Medzi bytové budovy patria*

a) bytové domy,

b) rodinné domy,

c) ostatné budovy na bývanie, napríklad detské domovy, študentské domovy, domovy dôchodcov a útulky pre bezdomovcov.

Zákon 182/1993 Z. z. v §2 definuje bytový dom nasledovne: *„Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa za účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určené na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“*

Subjektívne vlastnícke právo je najúplnejšie a najširšie vecné právo. Strapáč a kol. subjektívne vlastnícke právo označili *„objektívnym právom ustanovením možnosťou vlastníka vec držať a disponovať ňou na základe vlastnej úvahy a rozhodovania a to svojou mocou uznanou a chránenou zákonom, ktorá je nezávislá od súčasnej existencie moci kohokoľvek iného k tej istej veci.“* (Strapáč a kol. 2018, s.12-13)

Vlastnícke právo všetkých subjektov je rovnocenné a rovnoprávne, čo sa najvýraznejšie prejavuje v rovnakom obsahu vlastníckeho práva ustanovenom zákonom a v rovnakej právnej ochrane. Každé subjektívne vlastnícke právo charakterizuje triáda typických vlastníckych oprávnení patriacich do jeho obsahu.

Podľa Strapáča a kol., ide o *„právo vec užívať a používať jej plody a úžitky, právo vecou disponovať, právo vec držať, ako aj o právo na ochranu proti akémukoľvek neoprávnenému zásahu do vlastníckeho práva.“* (Strapáč a kol. 2018, s. 13).

2. Bytový zákon – historické súvislosti

Právo vlastníť byt nemá v Slovenskej republike dlhú tradíciu. Za prvú úpravu bytového vlastníctva možno považovať zákon č. 52/1966 Zb. o osobnom vlastníctve bytov, kde došlo ku uzákoneniu práva osobného vlastníctva bytu v obytnom dome, pričom zákon striktno diktoval podmienky, za ktorých bolo možné nadobudnúť byt. Už v tej dobe platila aj zásada, že za každý byt mali vlastníci jeden hlas pri rozhodovaní o správe domu.

Správu nájomného bytového fondu zabezpečovali stavebné družstvá, ktorých prvoradým poslaním bola samotná výstavba bytových domov. Politické zmeny po roku 1989 viedli okrem iného k privatizácii bytového sektora. V roku 1993 nadobudol účinnosť zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zákon slúžil ako nástroj na realizáciu prevodu nájomného bytového fondu, ktorý prešiel transformáciou z vlastníctva štátu na obce. Tie týmto zákonom dostali povinnosť previesť byty ich nájomníkom do dvoch rokov od podania žiadosti o prevod. Finančné podmienky prevodu bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva určovali mestské zastupiteľstvá v intenciách vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. Privatizáciou bytového fondu vznikla obrovská vlastnícka obec – vlastníci bytov a nebytových priestorov, na ktorých prešla zodpovednosť za správu bytových domov aj ich technický stav a všetko čo s tým súvisí – prevádzka, údržba, opravy, modernizácia a obnova. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol od roku 1993 do konca roka 2018 novelizovaný celkom 18 novelami priamo k tomuto zákonu alebo vyplývajúcimi z noviel iných právnych predpisov.

Do jeho ustanovení naposledy zasiahli ďalšie zákony, a to zákon o správcoch bytových domov č. 246/2015 Z. z. s účinnosťou od 1. januára 2016, zákon o niektorých opatreniach súvisiacich s prijatím Civilného sporového poriadku, Civilného mimosporového poriadku a Správneho súdneho poriadku a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 125/2016 Z. z. účinný od 1. januára 2018 a zákon o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) č. 177/2018 Z. z. s účinnosťou od 1. septembra 2018 a

niektoré ustanovenia od 1. januára 2019, no a rozsiahla novela zákonom č. 283/2018 Z. z. (a ešte zákon č. 63/2019 Z. z.).

Podstata vylúčnosti charakterizuje právne postavenie vlastníka. Jeho podstata spočíva v schopnosti vlastníka založenej zákonom vylúčiť každého (okrem seba samého) z pôsobenia na vec. Už z vymedzenia pojmu subjektívne vlastnícke právo vyplýva, že vlastník je vo svojom správaní limitovaný, a to zákonom. Jeho správanie sa teda musí pohybovať v rámci zákona. V ústavnoprávnej rovine je toto pojmové obmedzenie vlastníckeho práva vyjadrené formuláciou, že vlastníctvo zaväzuje (Čl. 20, ods. 3 ústavy SR)

3. Novela – dôvody a ciele predkladanej novely

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoVB“) bol novelizovaný viacerými právnymi predpismi. Posledná novela ZoVB, zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov (ďalej len „zákon o správcoch bytových domov“) je účinná od 01.01.2016.

Ďalšie významné zmeny boli do ZoVB zavedené zákonom č. 205/2014 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Novela je poslancovým návrhom predkladateľov Petra Antala a Edity Pfundtner, ktorí na schôdzu Národnej rady Slovenskej republiky tento návrh predložili. Cieľom navrhovanej úpravy bolo podľa dôvodovej správy predovšetkým zjednodušenie a sprehľadnenie právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj odstránenie niektorých výkladových problémov súvisiacich so správou bytového domu obomi zákonnými formami (správca a spoločenstvo vlastníkov). Ide teda o spresnenie výkladu v praxi najčastejšie aplikovateľných ustanovení zákona. V správe tvrdia, súčasné znenie dotknutých ustanovení zákona bolo do veľkej miery nesystematické a neprehľadné, čo v praxi so sebou prináša dlhodobo mnohé výkladové nejasnosti a praktické komplikácie, ktoré sťažujú alebo bránia riadnemu fungovaniu správy domu. Návrh zavádza mechanizmy, ktoré mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach týkajúcich sa správy domu. Zároveň prináša účinnejšie mechanizmy na zvýšenie kontroly orgánov spoločenstva alebo správcu.

Uvedený návrh musí vždy predpokladať založenie vplyvov na štátny rozpočet, rozpočet verejnej správy a na podnikateľské prostredie, prípadne odpovedá na otázky sociálneho vplyvu, ani vplyvu na životné prostredie a ani na informatizáciu spoločnosti. Bolo určené, že čiastočne ovplyvní práve to podnikateľské prostredie (ja si myslím, že vo veľkom ohľade).

Definícia problému bola určená ako problematická aplikácia niektorých ustanovení, chýbajúca úprava garážových stojísk.

Ciele a výsledný stav boli stanovené ako komplexná úprava rozhodovania v bytovom dome, úprava garážových stojísk, precizovanie a aktualizácia ustanovení zákona.

3.1 Garážové stojisko, garáž a skladové priestory a ich spoluvlastnícke práva

Od roku 1993 sa spoločenské pomery zmenili, začali sa budovať rozmanité typy bytových domov. Týmto podmienkam a potrebám sa prispôbil aj zákon a zaviedol do ustanovení ďalšie nové pojmy ako garáž, garážové stojisko a skladový priestor, ktoré sa nachádzajú práve v moderných polyfunkčných budovách a sú definované v § 2 ods. 13, 14 a 15.

Do zákonných definícií pojmov sa zavádza nový pojem „garážové stojisko“, ktorý je v praxi dlhodobo používaný najmä v súvislosti s tzv. developerskou výstavbou. Garážovým stojiskom sa rozumie plošne vymedzená časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v dome, určeného na parkovanie motorových vozidiel (garáž v dome), s ktorým je spojené právo spoluvlastníka garáže v dome užívať toto parkovacie miesto výhradne pre svoje potreby. Spravidla ide o tzv. „hromadné garáže“, kde sú garážové stojiská vyznačené len vodorovným značením, preto nespĺňajú definíciu nebytového priestoru podľa § 2 ods. 3 zákona. Z dôvodu, že garážové stojisko nespĺňa legálnu definíciu samostatného nebytového priestoru, zapisuje sa do katastra nehnuteľností len poznámkou.

Rovnakým režimom sa riadia aj skladové priestory, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore domu a ktoré sa nepovažujú za príslušenstvo bytu.

3.2 Podlahová plocha bytu

Okolo tejto zmeny alebo doplnenia vzniklo veľa teórií; ľudia a najmä médiá z dôvodu neznalosti okolo relatívne spoločných častí urobili veľa rozruchu. Uvedené zahrňovalo práve balkóny, terasy, lodžie.

V súlade so závermi súdnej praxe (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Sžr 6/2014 z 9.9.2015) sa do definície spoločných častí domu explicitne zakotvujú aj balkóny, lodžie a terasy, čo doteraz vyplývalo z právnej úpravy len implicitne. Ide totiž o spoločné časti domu, na ktoré niektorí vlastníci prispievajú aj zvýšeným príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 1 zákona. V prípade balkónov, lodží a terás nejde o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov, prípadne strechy domu, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, rovnako ako spoločný obvodový plášť, či strecha budovy. Tento princíp sa uplatní aj v prípade, ak ide o prvky priliehajúce k jednotlivým bytom, pričom možno označiť za nepodstatné, že na takýto konštrukčný prvok majú prístup iba vlastníci priliehajúcich bytov. V zmysle právnej teórie ide o tzv. relatívne spoločné časti domu.

Kompromis nastal pri terasách (môže ísť ide o terasy nachádzajúce sa v záhrade alebo v časti, ktorá napríklad nemôže iných ohroziť) a sú určené ako výlučné vlastníctvo, resp. započítavajú sa do podlahovej plochy.

3.3 Iné nové pojmy a povinnosti

Novela č. 283/2018 Z. z. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. (ďalej len zákon) v § 6 aj naďalej zachováva dve formy správy tak, ako to bolo zavedené účinnosťou zákona od roku 1993, a to na základe zmluvy o spoločenstve alebo na základe zmluvy o výkone správy. Oproti pôvodnému zneniu tohto ustanovenia je nové upravené do zrozumiteľnej formulácie. Doplnenie ustanovenia určuje lehotu, od ktorej sa musí správa kontinuálne povinne zabezpečiť, a to odo dňa prvého prevodu bytu alebo nebytového priestoru. Zároveň je tu zdôraznená podmienka, že bytový dom nesmie byť ani jeden deň bez správy, čo uvádza zákon aj v iných súvisiacich ustanoveniach (napr. § 7d ods. 2 a § 8a ods. 3).

Medzi nové povinnosti vyplývajúce z § 9 ods. 5 písm. a) zákona pre spoločenstvá a správcov patrí povinnosť evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzi vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín. Táto povinnosť je síce v zákone nová, avšak v praxi nie. Bez uchovávania dokladov a písomností by totiž nebolo možné zabezpečovať správu domu. Spoločenstvá aj správcovia potrebujú doklady z dôvodu zabezpečenia informácií a údajov na vlastnú prácu, ako aj pre povinnosť umožniť vlastníkom nahliadanie do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv. Ďalším dôvodom na uchovávanie dokladov súvisiacich so správou bytového domu, ktorý vyplynul zo zákona, je povinnosť odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, pri zmene správcu alebo ukončení jeho činnosti alebo pri zmene formy správy, ktorá bola spolu s právom nahliadať zavedená do zákona novelou č. 367/2004 Z. z.

Evidovať a uchovávať v zmysle § 9 ods. 5 písm. a) zákona o vlastníctve znamená mať z každého zhromaždenia alebo z každej schôdze konanej v bytovom dome, ale aj z každého vykonaného písomného hlasovania uložené všetky doklady, ktoré zákon uvádza v § 14 ods. 4, 14a ods. 1 a 5, kde sú uvedené podrobnosti o schôdzi a písomnom hlasovaní.

V zmysle dôvodovej správy sa v záujme zvýšenia informovanosti vlastníkov, ako aj z dôvodu zabezpečenia evidencie a archivácie dokumentov sa po vzore zahraničných úprav (napríklad Nemecko) navrhuje ustanoviť povinnosť pre SVB alebo správcu viesť a aktualizovať zoznam prijatých rozhodnutí vlastníkov, zápisnice, oznámenia o výsledkoch, atď. Absencia takýchto úkonov bola dôvodom na prijatie zmeny.

3.4 Zástupca a overovateľ

Od účinnosti novely zákona, t. j. od 1. novembra 2018, musia byť na schôdzi vlastníkov zvolení dvaja overovatelia podpisov, ktorí musia byť prítomní pri podpise pri každom písomnom hlasovaní nezávisle od toho, čo je predmetom hlasovania, resp. akým kvórom sa o predmete hlasuje. A ešte raz zdôrazním, že títo dvaja overovatelia musia byť prítomní pri každom jednom podpise každého jedného vlastníka, to znamená, že nie je prípustné žiadne overovanie všetkých podpisov naraz „en bloc“ alebo na druhý deň, s čím som sa často v praxi stretávala.

Sú dva úkony, pri ktorých sa vyžaduje pôsobenie dvoch overovateľov. Správcovia majú často v praxi problém vôbec riešiť s vlastníkmi zástupcu, nieto overovateľov. Pokiaľ sa teda vlastníci medzi sebou nedohodnú na overovateľoch, je vhodné upozorniť, že budú vlastníci povinní hradiť si notára alebo iné kompetentné osoby na overenie takýchto listín (zo zákona ide o formálny nedostatok, vôľa zo strany vlastníka).

4. Informácie o zvolávaní schôdze 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 podľa § 7c ods. 6 nezdružuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.“

Významné je práve to, že schôdza, zhromaždenie či písomné hlasovanie sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti. Z doterajšieho znenia to nebolo zrejmé a často sa stávalo, že rada alebo správca síce požiadavke vyhovel, ale o pol roka, čím bola zmarená snaha vlastníkov o neodkladné riešenie situácie v dome.

Novela zákona sa prvýkrát zaoberá osobou, ktorá vedie schôdzu. Obvykle sa na začiatku schôdze určí predsedajúci, ktorým je podľa ustanovenia novely predseda alebo správca. Novela však umožňuje určiť aj inú osobu predsedajúceho rozhodnutím vlastníkov.

Prvýkrát sa do zákona dostali aj podrobnosti o zápisnici zo schôdze vlastníkov, a teda aj zo zhromaždenia vlastníkov, ako aj z písomného hlasovania, a to v § 14a ods. 5 zákona. Zápisnica ako taká bola vždy významným dokumentom a spoločenstvá a správcovia ju vyhotovovali.

Spísaním zápisnice môže byť poverený ktokoľvek, kto je prítomný na schôdzi alebo sa zúčastní písomného hlasovania. Ďalšou dôležitou náležitosťou zápisnice sú podpisy dvoch overovateľov. Ďalšie podrobnosti k týmto overovateľom zákon neuvádza, možno teda predpokladať, že budú súzvolení na tej-ktorej schôdzi spomedzi prítomných vlastníkov, alebo sú to overovatelia „univerzálni“, avšak ich prítomnosť na schôdzi je nevyhnutná. Pri písomnom hlasovaní to môžu byť overovatelia podpisov zvolení na schôdzi. Overovatelia môžu mať výhrady voči obsahu zápisnice a môže dôjsť k situácii, že odmietnu zápisnicu podpísať. V takomto prípade musia svoje vyjadrenie doložiť písomne. Písomné vyjadrenie bude tvoriť prílohu zápisnice spolu s originálom prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny/listín a splnomocnenia/splnomocnení vzťahujúceho sa na predmetné hlasovanie.

„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.“

5. Hlasovanie

Novela zákona zmenila štruktúru rozhodovania o veciach týkajúcich sa správy domu tak, že všetky úkony, formy, predmety hlasovania a príslušné kvóra súvisiace s hlasovaním sústredila na jedno miesto (do § 14 a nových § 14a a 14b).

Podmienky hlasovania platia rovnako pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch bez ohľadu na to, či správu vykonáva spoločenstvo na základe zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správcom na základe zmluvy o výkone správy. Hlasovanie ako také sa vzťahuje na vlastníkov bytov a nebytových priestorov a je ich zákonným právom a povinnosťou zároveň.

Je potrebné spomenúť dôležitú zmenu súvisiacu s hlasovaním. Pred účinnosťou novely bola minimálnym kvórom pri písomnom hlasovaní nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Od 1. novembra 2018 je možné už aj pri písomnom hlasovaní použiť nadpolovičnú väčšinu hlasov vlastníkov, ktorí sa písomného hlasovania zúčastnili (§ 14b ods. 4 zákona).

Významnou zmenou pri hlasovaní je zrušenie hodinovej „čakacej“ lehoty pri uznášaniaschopnosti schôdze alebo zhromaždenia, takže hlasovať možno hneď. Samozrejme, s dôrazom na predmet hlasovania a na príslušné zákonom stanovené kvórum k tomuto predmetu.

Došlo k zjednoteniu lehôt oznámenia o zvolaní schôdze alebo zhromaždenia, ako aj výsledku hlasovania. Ide o lehotu siedmich dní pred aj po, vyplývajúcu z § 14a ods. 2 a 6. Čiže oznámenie o schôdzi alebo zhromaždení, ale aj o vyhlásení písomného hlasovania musí byť vlastníkom oznámené sedem dní vopred a v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru.

6. Zásady pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov

V prehľadnej tabuľke prinášame prehľad najčastejších predmetov pri hlasovaní v rámci bytového domu.

Schôzdu vlastníkov zvoláva správca alebo rada 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. Schôzda 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 nekonať alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. nezriadať, právo zvoliť schôzdu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

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

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.

Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu 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 upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôzdu 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 sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastními 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 § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd. Témy a dôležitosť hlasovania v rámci schvaľovania sú rôzne.

V najčastejších prípadoch vlastníci odsúhlasujú (hlasujú) zmeny napr. v zmluve o výkone správy medzi vlastníkom a správcom, o výškach odmiern, platieb, v rámci investičných akcií (napr. zatepľovanie fasády)

a úveroch, hlasovanie o výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, pri úprave nebytových priestorov, pri zmene tvaru nehnuteľností, pri podávaní návrhu na exekučné konanie voči neplatičovi.

P. Č.	PREDMET HLASOVANIA	POTREBNÁ ÚČASŤ VLASTNÍKOV NA UZNÁŠANIASCHOPNOSŤ	POTREBNÉ KVÓRUM NA SCHVÁLENIE	POZNÁMKA
1.	Hlasovanie o 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	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. e)
2.	Hlasovanie o výške platby za správu	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. f)
3.	Hlasovanie o zmene formy výkonu správy	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. g)
4.	Hlasovanie o schválení odmeny zástupcovi vlastníkov bytu (ZVB)	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. h)
5.	Hlasovanie o preddavkoch do fondu prevádzky údržby a opráv (FPUaO) a účele použitia jeho prostriedkov, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. i)
6.	Hlasovanie o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia (mesačný predpis-zálohové platby, iba tie, ktoré sú rovnaké-odmena ZVB a odvody, upratovanie, zrušenie TV káblových rozvodov)	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. j)
7.	Hlasovanie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých	§ 14b, ods.1, písm. k)

			vlastníkov v dome	
8.	Hlasovanie o 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	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. l)
9.	Hlasovanie o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome mení vzťah domov 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 výkone správy neurčuje inak	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. m)
10.	Hlasovanie o inštalácii alebo úprave spoločnej antény, alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí (dorozumievacie zariadenia) v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. n)
11.	Hlasovanie o podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. o)
12.	Hlasovanie o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.1, písm. p)
13.	Hlasovanie o práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi	nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých	§ 14b, ods.1, písm. r)

	bytov a nebytových priestorov v dome		vlastníkov v dome	
14.	Hlasovanie o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu	dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. a)
15.	Hlasovanie o zmluve o úvere alebo jej zmene	dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. b)
16.	Hlasovanie o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene (vinkulácia, poplatky)	dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. c)
17.	Hlasovanie o 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	dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov v dome	§ 14b, ods.2, písm. d)
18.	Hlasovanie o 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 povere,)	dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov v dome. Vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou, alebo vstavbou bezprostredne susediť	§ 14b, ods.2, písm. e)
19.	Hlasovanie o zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušenstvu pozemku	dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala dvojtretinová väčšina všetkých	§ 14b, ods.2, písm. f)

			vlastníkov v dome	
20.	Hlasovanie o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušenstva pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome	všetci vlastníci bytového domu	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali všetci vlastníci v dome.	§ 14b, ods.3
21.	Hlasovanie o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3 v § 14 b bytového zákona: (Najmä o investičnom zámere; o výbere dodávateľa služieb a tovaru; o zmluve o dielo, jej zmene a dodatku - poverenie správcu; schválenie plánu opráv financovaných z FPUO; o schválení pravidiel pre rozpočítanie tepla na vykurovanie a na prípravu TV; o schválení písomného hlasovania a pod.)	prítomní vlastníci bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania	§ 14b, ods.4
22.	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 § 14 b bytového zákona do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.			
23.	Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 § 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.			
24.	Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 (nie sú upravené v ods. 1 až 3 v § 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.			

7. Záver

Problematika bytových domov a ich správa je veľmi komplexná téma. Článok ponúka čitateľovi stručný prehľad o právnom stave v súvislosti s novelizáciou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Problematika vychádza zo subjektívneho vlastníckeho práva a jeho aplikácie do praxe v oblasti manažmentu nehnuteľností. Manažérske kompetencie pritom má buď spoločenstvo vlastníkov bytov, alebo ich správca, ktorý koná s odbornou starostlivosťou, na základe vopred schválenej Zmluvy o výkone správy a ktorého kompetencie sú upravené v zákone č. 182/1993 Z. z.. Správca, ani zástupca vlastníkov bytov však pri svojom poskytovaní služieb nevykonávajú rozhodnutia, ale riadia sa rozhodnutiami vlastníkov. Tie sú zhrnuté vo výsledkoch hlasovania, ktoré je zaznamenané v hlasovacej listine. Samotný akt hlasovania preto dáva správcovi mandát konať za vlastníkov v ich mene. Je preto v záujme samotných vlastníkov vybrať si správcu v rámci širšej konkurencie, aby mali vlastníci prístup ku komplexným službám správcu. Takéto služby však ponúka iba správcovská spoločnosť, ktorá je akreditovaná a má bohaté skúsenosti so správou nehnuteľností. Z uvedeného dôvodu je potrebné šíriť medzi vlastníckmi bytov osvetu, aby sa zvýšila zákonnosť postupov, ale aj celková kvalita poskytovaných služieb správcu vo vzťahu ku vlastníkom bytových a nebytových priestorov.

8. Zoznam bibliografických odkazov

1. Strapáč, P., Ďurana, M., Sninčák, T., Sura, S., Takáč, J., Treščáková, D., Skorková, V. " Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár." Bratislava : *Wolters Kluwer SR s. r. o.*, 2018, 446s. ISBN: 978-80-8168-858-4
2. Šurin, L., Budjač, M., "Zákon o správcoch bytových domov. Komentár." Bratislava : *Wolters Kluwer SR s. r. o.*, 2017, 386s. ISBN: 978-80-8168-665-8

3. <http://www.pce.sk/kgk/Infoblok/Zakony/V465-1991.htm>
4. <https://www.najpravo.sk/dovodove-spravy/rok-2014/205-2014-z-z.html>
5. <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1966/52/>
6. <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2016/125/>
7. <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2018/283/>
8. <https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2018/283/>
9. <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1976-50#cast2>
10. <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1992-460>
11. <https://www.zakonypreludi.sk/zz/1993-182>
12. <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2015-246>
13. <https://www.zakonypreludi.sk/zz/2018-177>