

Hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov

podľa zákona č. **283/2018** Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov znení neskorších predpisov s účinnosťou od **1.11.2018**

A) Rozhodovanie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ust. § 14b ods. 1)

1. Hlasovanie o zmluve o výkone správy , jej zmene alebo zániku, výpovedi zo zmluvy o výkone správy a hlasovanie o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome
2. Hlasovanie o výške platby za správu
3. Hlasovanie o zmene formy správy
4. Hlasovanie o výške odmeny zástupcu vlastníkov
5. Hlasovanie o preddavkoch do FPÚaO a účele použitia prostriedkov FPÚaO, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami , vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi
6. Hlasovanie o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia
7. Hlasovanie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží 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
9. Hlasovanie o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome , ktorou vlastník bytu alebo 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 výkone správy neurčuje inak
10. Hlasovanie o inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických sietí v dome , vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu
11. Hlasovanie o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome
12. Hlasovanie o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
13. Hlasovanie o 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.

B) Rozhodovanie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ust. § 14b ods. 2)

1. Hlasovanie o zmene účelu užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu
2. Hlasovanie o zmluve o úvere alebo jej zmene
3. Hlasovanie o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene

4. Hlasovanie 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

5. 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 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

C) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ust. § 14b ods. 3)

Hlasovanie o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušenstva alebo ich časti, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

D) Rozhodovanie nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania (ust. § 14b ods. 4)

- ak sa rozhoduje o iných veciach týkajúcich sa bytového domu, ktoré nie sú uvedené v tabuľke pod bodom A), B) alebo C) , napr. voľba zástupcu vlastníkov, výber dodávateľa a pod.

E) Hlasovanie o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania (ust. § 14b ods. 5)

1. pri hlasovaní o veciach podľa bodu A) vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

2. pri hlasovaní o veciach podľa bodu B) vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

3. pri hlasovaní o veciach podľa bodu C) vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome