



ZSVB  
NA SLOVENSKU

# Rubrika o obnove bytového domu

## Vy sa pýtate, odpoveďá vám:

Petra Jurčáková, prezidentka ZSVB na Slovensku



**Otázka:** Ako máme správne postupovať, ak sa nepodarilo opakovane zvoliť zhrmaždenie vlastníkov a právoplatne zvoliť predsedu spoločenstva? Môžeme pri voľbe predsedu spoločenstva uplatniť formu písomného hlasovania? Bytový dom má 48 vlastníkov a kandidáti na funkciu predsedu spoločenstva sú dvaja. Vieme písomným hlasovaním riešiť aj niečo iné, ako len voľbu predsedu?

**Odpoveď:** Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť!!! zúčastňovať sa aktívne na správe domu a hlasovaním rozhodovať o všetkých záväzných úkonoch týkajúcich sa správy a prevádzky bytového domu, z čoho vyplýva aj povinnosť voliť si orgány samosprávy spoločenstva. Oznámenie o konaní zhrmaždenia spolu s programom, v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne 5 dní pred dňom konania zhrmaždenia. V prípade, že zhrmaždenie vlastníkov nie je úspešné, teda je viac kandidátov na funkciu predsedu a žiadny z kandidátov nedostal požadovaný počet hlasov, môže predseda spoločenstva vyhlásiť písomné hlasovanie v zmysle §14 ods. 6 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým.

Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, otázka alebo otázky, ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Ďalej musí byť na hlasovacom lístku označené miesto hlasovania, kde sa má hlasovanie uskutočniť, napr. vo vestibule bytového domu, v pivničných priestoroch vchodu alebo v kancelárii spoločenstva... a čas hlasovania, ktorý môže byť určený v časovom rozpätí, napr. od 17.00 do 19.00 hod. Pri každej otázke musia byť dva rámečky, z ktorých jeden je napísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastník nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Písomné hlasovanie nie je podpisovanie a zbieranie hlasovacích lístkov pri dverách bytov!!! Pri písomnom hlasovaní je zvyčajne prítomný predseda spoločenstva a volení členovia rady. Pri akomkoľvek písomnom hlasovaní odporúčam aj prítomnosť ďalších vlastníkov, aby nebol spochybnený akt písomného hlasovania. V tomto prípade sa jedná o voľbu predsedu, predídete tak možným neskorším problémom. Samozrejme, súčasťou písomného hlasovania, okrem hlasovacích lístkov, je aj prezenčná listina z písomného hlasovania vlastníkov. Predseda po vykonaní hlasovania, za účasti ďalších min. dvoch vlastníkov v dome, zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, potrebný je súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na zhrmaždení vlastníkov. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol výsledok hlasovania oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

Pozor! Ak sa hlasuje písomne o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním, podpis vlastníka musia overiť najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli vopred zvolení na zhrmaždení vlastníkov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecny úrad.

**Písomné hlasovanie je možné pri riešení týchto okruhov správy:**

a) O rozpočte spoločenstva na príslušný rok (právoplatné hlasovanie nad 1/2)

- b) O ročnej účtovnej uzávierke a vyúčtovaní náhrad za plnenia (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- c) O výške mesačných úhrad za plnenia (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- d) O výške mesačných platieb za správu (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- e) O výške príspevku do fondu opráv, údržby (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- f) O použití fondu prevádzky, údržby (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- g) O voľbe a odvolaní členov Rady spoločenstva (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- h) O voľbe a odvolaní predsedu spoločenstva (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- i) O odmenách funkcionárov spoločenstva (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- j) O podaní návrhu na exekučné konanie (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- k) O pláne opráv na príslušný rok (právoplatné hlasovanie nad 1/2)
- l) O zásadách hospodárenia spoločenstva a o vnútorných predpisoch a evidencii hospodárenia spoločenstva (právoplatné hlasovanie nad 1/2)

**Písomným hlasovaním nemožno rozhodovať o Zmluve o spoločenstve.**

Dvojtretinovému schváleniu vlastníkov podliehajú tieto písomné hlasovania

- a) O úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru (právoplatné hlasovanie nad 2/3)
- b) O zmluve o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov (právoplatné hlasovanie nad 2/3)
- c) O zmene formy výkonu správy domu (právoplatné hlasovanie nad 2/3)

Z vyššie uvedeného vyplýva aj odpoveď na vami položenú otázku. Áno, o voľbe predsedu spoločenstva môžete hlasovať aj písomným hlasovaním. Za konkrétneho kandidáta však musí písomne hlasovať nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, v tomto prípade to musí byť min. 25 hlasov. Pokiaľ nedosiahne uvedený počet hlasov ani jeden z kandidátov, musí byť voľba predsedu opätovne prerokovaná na zhrmaždení. Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. v §14 ods. 2 ustanovuje možnosť, ak počet zúčastnených vlastníkov v dome neumožňuje hodinu po začatí zhrmaždenia právoplatné hlasovanie, rozhodovať nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov. V prípade neúspešného písomného hlasovania, musia vlastníci prerokovať predmet písomného hlasovania opätovne na zhrmaždení vlastníkov, ale majú možnosť využiť ustanovenie tohto odseku a v prípade účasti 24 a menej vlastníkov, môžu kandidáta na funkciu predsedu zvoliť nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov. Keď si uvedieme príklad, pri prítomnosti 23 vlastníkov na zhrmaždení, pristúpime hodinu po začiatku rokovania k voľbe a hlasovanie bude právoplatné len vtedy, ak jeden z kandidátov dosiahne potrebný počet hlasov, čo je v našom uvedenom prípade 12 hlasov.

Spoločnosť vlastníkov bytov

**HLASOVACÍ LÍSTOK**

Písomné hlasovanie  
14. novembra 2011 od 8.<sup>00</sup> - 12.<sup>00</sup> a od 15.<sup>00</sup> - 18.<sup>00</sup> hod.  
vo vyhradených priestoroch spoločenstva (prázdne)

Vlastník bytu: \_\_\_\_\_ byt č.: \_\_\_\_\_

1. Náhľad kandidátov za bežného dňa RADY SPOLOČENSTVA:

Ing. Emil Radový  ÁNO  
 NIE

Kateřina Právdová  ÁNO  
 NIE

2. Súhlasím so zabezpečením bytového domu v rozsahu:  
- zapojenie obrátočných síl  ÁNO  
- zapojenie strojov  NIE  
- zapojenie strojov medzi súkennom a prímym nadsenným podlažím

3. Súhlasím s čerpaním úveru na zabezpečenie bytového domu vo výške \_\_\_\_\_ €  ÁNO  
 NIE

Prosíme vlastníkov bytov, aby vyjadrili svoj názor jedným z kandidátov! Hlasovací lístok je neplatný, ak vlastník nevyznačí svoj názor!

Overovatelia: \_\_\_\_\_  
Josef Morák \_\_\_\_\_  
Eva Právdová \_\_\_\_\_

Podpis lístka



www.plastoveokna.sk

## S oknami MIMA nebude vám zima...

Partnerom tejto rubriky je firma Milan Magula - MIMA, dodávateľ plastových a hliníkových okien a dverí pre bytové domy.