

ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV BYTOV A NP

V súlade s ustanovením § 14b Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 283/2018 Z.z. s účinnosťou od 01.11.2018

NADPOLOVIČNÁ VÄČŠINA VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV (NP) JE POVINNÁ PRI ROZHODOVANÍ O:

A) § 14b ods. 1

- 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome
- výške platby za správu
- o zmene formy správy
- o výške odmeny zástupcu vlastníkov
- o preddavkoch do fondu prevádzky údržby a opráv (FPÚaO) a účele použitia prostriedkov FPÚaO, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi
- o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia
- o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome
- 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
- o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou vlastník bytu alebo o nebytového priestoru v dome mení vzťah 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
- 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
- o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome
- o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
- o práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa §19 ods.8
- o prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku

DVOJTRETINOVÁ VÄČŠINA VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NP JE POVINNÁ PRI ROZHODOVANÍ O:

B) §14b ods. 2

- o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- o zmluve o úvere alebo jej zmene
- o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene
- o 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
- 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
- o zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku

C) SÚHLAS VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NP V BYTOVOM DOME

§14b ods. 3

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

D) ROZHODOVANIE NADPOLOVIČNOU VÄČŠINOU HLASOV

VLASTNÍKOV BYTOV A NP V BYTOVOM DOME, KTORÍ SÚ PRÍTOMNÍ NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV ALEBO SA ZÚČASTNILI PÍSOMNÉHO HLASOVANIA

§ 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

§ 14b ods. 5

- pri hlasovaní o veciach podľa bodu A) vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- pri hlasovaní o veciach podľa bodu B) vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- pri hlasovaní o veciach podľa bodu C) vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome