



## ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV BYTOV A NP

V SÚLADE S USTANOVENÍM §14B ZÁKONA Č.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 JE POVINNÁ PRI ROZHODOVANÍ O

#### A) (UST. § 14B ODS. 1)

- 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 vlastními bytov a nebytových priestorov v dome
- o výške platby za správu
- o zmene formy správy
- o výške odmeny zástupcu vlastníkov
- o preddavkoch do 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 vlastními nebytových priestorov a garáží v dome
- o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození 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 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
- 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 vlastními bytov a nebytových priestorov v dome podľa §19 ods. 8
- o prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku

## **DVOJTRITINOVÁ VÄČŠINA VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV JE POVINNÁ PRI ROZHODOVANÍ O**

### **B) (UST. § 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 domeužívajú 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 vpodkroví 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, spoločnýmzariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku

### **C) SÚHLAS VŠETKÝCH VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V BYTOVOM DOME (UST. § 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 NEBYTOVÝCHPRIESTOROV 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)**

---

- 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