

# **Organizovanie zhromaždení spoločenstva a písomných hlasovaní v Spoločenstve vlastníkov bytov pri znefunkčnenej činnosti rady spoločenstva.**

Podľa § 7c ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z ( ďalej len „BytZ“ ) na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny z minimálne jej troch členov. Ak sa rada nezriaduje ( resp. pri jej znefunkčnení ) jej kompetencie vykonáva zhromaždenie.

Z uvedeného dôvodu pri znefunkčnenej činnosti rady v spoločenstve vlastníkov bytov :

a/ Pre zaradenie do programu zhromaždenia spoločenstva a do písomného hlasovania taxatívnych otázok z § 7c bodu 2 písmien a) až i) BytZ predkladaných predsedom spoločenstva na schválenie zhromaždeniu je nutné prerokovanie a schválenie zhromaždením vykonávajúceho kompetencie rady .

b/ Okrem termínu, miesta a programu zhromaždenia musia byť vlastníkom bytov vopred pred konaním zhromaždenia oznámené aj znenia otázok pre rozhodovanie na zhromaždení. Neoznámením otázok pre hlasovanie podľa §14 ods. 4 BytZ zvolávateľ nezákonne znemožňuje vlastníkovi bytu splnomocniť inú osobu, aby ho na zhromaždení zastupovala s určením príkazu , ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinnosti vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

c/ Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje zvýšená kvóta podľa § 14b ods. 6 BytZ.

d/ Zhromaždenie alebo písomné hlasovanie podľa § 14a ods. 1 zvolávajú zvolení členovia rady s nutnosťou písomnej podpory vlastníkov bytov v počte predstavujúcim aspoň štvrtinu vlastníkov bytov. Predseda spoločenstva podľa BytZ môže zvolať zhromaždenie alebo vyhlásiť písomné hlasovanie len ak ich rada nezvolá po doručení jeho žiadosti a uplynutí zákonnej lehoty 15 dní.

e/ Podľa § 14a ods. 1 o písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na zhromaždená spoločenstva.

f/ Podľa § 14a ods. 2 BytZ oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ustanovenia zmluvy o spoločenstve lebo zmluvy o výkone správy o výkone správy prijatých po 1.11.2018 neurčí iný spôsob doručenia

g/ Termín konania zhromaždenia alebo písomného hlasovania musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri písomnom hlasovaní nie je obmedzené konanie hlasovania vo vyhradenom mieste a čase v priebehu viacerých dní uvedených vo vyhlásení.

h/ Podpisy vlastníka bytu na hlasovacej listine podľa § 14a ods. 4 BytZ potvrdzujú pravosť podpisov najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na zhromaždení vlastníkov.

**i/ Účel zvolenia overovateľa**

- na overenie priebehu zhromaždenia a správnosti zhotovenia obsahu zápisnice
- na overenie pravosti podpisov na hlasovacej listine, na zistenie výsledku písomného hlasovania a podpis zápisnice s písomného hlasovania

**a doba platnosti zvolenia**

- jednorázové pre konkrétne konanie zhromaždenia alebo písomného hlasovania
- dlhodobé ( bez a s časovým obmedzením )

musí byť v uznesení o voľbe overovateľa stanovené a uvedené.

**j/ Fyzické prevzatie hlasovacej listiny vlastníkom bytu od zvolávateľa písomného hlasovania musí byť písomne potvrdené na listine potvrdzujúcej účasť vlastníka pri písomnom hlasovaní, ak osobitný zákon ( napr. § 36f zákona č. 67/2020 Z.z. ) neurčí iný spôsob doručenia a hlasovania , ak ustanovenia zmluvy o spoločenstve lebo zmluvy o výkone správy o výkone správy prijatých po 1.11.2018 neurčia iný spôsob doručenia písomnosti vlastníkom bytov a vykonanie písomného hlasovania.**

**k/ Za overovateľov priebehu zhromaždenia alebo podpisov vlastníkov v písomnom hlasovaní nemôžu byť navrhnutí a zvolení výlučne len členovia orgánov spoločenstva a výlučne len kandidáti na volené funkcie. Nemôže byť zmožnená účasť a zvolenie iným prihlaseným vlastníkom bytov, ktorí môžu mať aj iné vyjadrenia smerujúce k odmietnutiu podpisu zápisnice alebo k prehlasovaniu a majú právo obrátiť sa súd aby o veci rozhodol a domáhania sa dočasného pozastavenia účinnosti hlasovania.**

V Poprade 3.10.2022

Ladislav Šaling

---

# svblena.saling.xyz

komentáre a názory vlastníka bytu  
k správe domu a bytov

---

**WWW.SVBLENA.SK**

**(.EU)**