

Program schôdze je podstatnou náležitosťou oznámenia o schôdzi vlastníkov.

Dňa 27.5.2016 počas priebehu zhromaždenia vlastníkov bytov bytového domu Lena bolo na základe návrhu malej skupiny vlastníkov bytov uskutočnené hlasovanie vo veciach, ktoré neboli uvedené v programe oznámenia o schôdzi Zhromaždenia spoločenstva.

Na základe návrhu predsedu spoločenstva sa malo dňa 9.6.2016 uskutočniť riadne zasadnutie Zhromaždenia vlastníkov bytov za účelom prerokovania bodov uznesení zhromaždenia zo dňa 27.5.2016, ktoré boli prijaté na základe hrubého porušenia §14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Zasadnutie Zhromaždenia vlastníkov bytov zo dňa 9.6.2016 bolo zmarené svojvoľným odcudzením podpísaných prezenčných listín zo strany prítomného vlastníka bytu, ktorý na predhadzujúcom zhromaždení vlastníkov zo dňa 27.5.2016 navrhol prerokovanie sporných bodov nezahrnutých do programu schôdze a fyzicky viedol o tom aj hlasovanie.

V čom spočíval názor predsedu spoločenstva o porušení zákona č. 182/1993 Z.z. tým, že boli na Zhromaždení vlastníkov bytov svojvoľne prerokované náležitosti nezaradené do programu schôdze uvedeného v oznámení o konaní schôdze.

Názor predsedu spoločenstva vychádzal z judikatúry odvolacieho súdu : Krajský súd Trenčín Spisová značka: 5Co/589/2014 Identifikačné číslo súdneho spisu: 3813219302 Dátum vydania rozhodnutia: 21. 10. 2014 Meno a priezvisko sudcu, VSÚ: JUDr. Erika Zajacová ECLI: ECLI:SK:KSTN:2014:3813219302.1, v ktorom bolo uvedené

Postupujúc podľa uvedeného je potom potrebné interpretovať ustanovenie § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014 tak, že oznámenie o schôdzi vlastníkov musí vždy obsahovať aj program rokovania schôdze vlastníkov.

Ak má byť účelom schôdze vlastníkov umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov realizácia ich práv a povinností, ktoré im vyplývajú z vlastníckeho práva bytu, či nebytového priestoru v bytovom dome, resp. z ich postavenia podielového spoluvlastníka spoločných častí a zariadení bytového domu, či pozemku, tak riadny výkon týchto práv a povinností vyžaduje, aby vlastníci konali so znalosťou veci a náležitou starostlivosťou, resp. aby mali možnosť takto konať. To vyžaduje, aby mali vlastníci možnosť vopred oboznámiť sa s otázkami, ktoré budú predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov a neboli na schôdzi vlastníkov postavený takpovediac pred hotovú vec. Oznámenie o schôdzi vlastníkov preto musí obsahovať program schôdze vlastníkov s uvedením konkrétnych otázok, ktoré budú predmetom rozhodovania vlastníkov na schôdzi. Zmena takto určeného programu schôdze vlastníkov je potom možná len tým spôsobom, že sa navrhovaná zmena programu oznámi všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, teda nielen tým, ktorí sú už na schôdzi prítomní. Len takto bude naplnený účel ustanovenia § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom do dňa 30.9.2014.

Ďalším podkladom pre názor predsedu spoločenstva o porušení zákona č. 182/1993 Z.z. je aj zverejnený článok uvedený na <http://magazin.reality.sme.sk> zo dňa 18.6.2010 s názvom „ Hlasovanie v bytových domoch má nové pravidlá „ v ktorom na základe zdrojov zo Slovenského zväzu bytových družstiev , Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku , Zákona o vlastníctve bytov , je zobrazený grafický objekt s popisom „ Koľko hlasov potrebujete „.

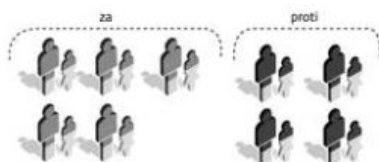
V grafickom objekte je uvedené :

všetko však musí byť zahrnuté do pôvodného programu pozvánky na schôdzu.

Koľko hlasov potrebujete

Príklady rozhodnutí v dome a potrebného počtu hlasov vlastníkov pri ich schvaľovaní

1. nadpolovičná väčšina

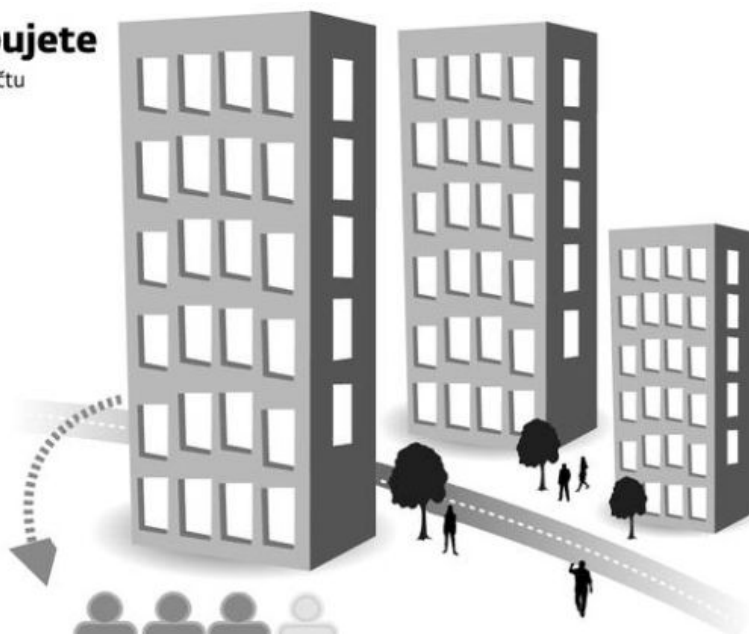


Nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome aj hodinu po začatí schôdze (tam, kde je správca) alebo zhromaždenia (tam, kde je spoločenstvo) je potrebná:

- na schválenie spoločenstva a zmluvy o spoločenstve, ale iba pri prvom prevode vlastníctva bytu,
- na odvolanie predsedu spoločenstva,
- ak v dome nie je spoločenstvo, tak na schvaľovanie zmluvy o výkone správy, jej vypovedanie,
- na schvaľovanie dobrovoľnej dražby bytu neplatiča,
- na zvýšenie platieb do fondu opráv.

Nadpolovičná väčšina vlastníkov prítomných na schôdzi alebo zhromaždení ale aj nadpolovičná väčšina zúčastnených na schôdzi alebo zhromaždení hodinu po jej začatí, ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie:

- hlasovať sa môže o všetkom, čo sa týka správy domu a nie je vyhradené na hlasovanie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov alebo na hlasovanie 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov,
- nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov môže hodinu po začatí schôdze vybrať aj napríklad dodávateľa prác na zateplenie, aj rozhodnúť o zateplení. Nie však o úvere a jeho zabezpečení,
- všetko však musí byť zahrnuté do pôvodného programu, pozvánky na schôzdu.



2. Dvojtretinová väčšina vlastníkov v dome na schôdzi/zhromaždení:

- Dvojtretinová väčšina vlastníkov na schôdzi, alebo zhromaždení schvaľuje úver a zabezpečenie úveru, zmluvu o vstavbe alebo nadstavbe či zmenu formy výkonu správy (zo spoločenstva na správcu alebo naopak).

3. Písomné hlasovanie

- Všetky rozhodnutia v dome okrem rozhodovania o zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Rozhodnutia sa prijímajú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- V prípade, že sa písomne hlasuje o úvere a jeho zabezpečení, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe, o zmene formy výkonu správy, je pre schválenie vždy potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome. Podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja zvolení overovatelia. Overiť písomne hlasovanie môže aj notár alebo pracovník obecného (mestského) úradu.
- Overovateľov môže schváliť nadpolovičná väčšina vlastníkov na schôdzi, alebo na zhromaždení, ale aj nadpolovičná väčšina zúčastnených na schôdzi hodinu po jej začatí.

ZDROJ: SLOVENSKÝ ZVÄZ BYTOVÝCH DRUŽSTIEV, ZDRUŽENIE SPOLOČENSTIEV VLASTNÍKOV BYTOV NA SLOVENSKU, ZÁKON O VLASTNÍCTVE BYTOV

V Poprade 8.6.2016

Predseda spoločenstva vlastníkov bytov bytového domu Lena