

USMERNENIE PRI VEDENÍ A ORGANIZOVANÍ SCHÔDZÍ

1)Doporučujeme, aby na prezenčnej listine bolo uvedené okrem toho, že je z účasti na schôdzi vlastníkov, zo dňa ... aj formulácia : **vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome svojim podpisom potvrdzujú zhodný prejav vôle spoluvlastníka bytu a NP.**(vždy je treba domyslieť, že budete musieť na súde preukazovať hlasovanie a prítomnosť na schôdzi)

Právo jedného z manželov konať samostatne v záležitosti, ktorá sa týka vecí spadajúcich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov upravuje ustanovenie § 145 ods. 1 OZ, podľa ktorého „ bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný“. Za iné ako bežné veci teda za záležitosti, na vybavenie ktorých je potrebný súhlas oboch manželov sa považuje predaj, založenie, darovanie ale aj prenajatie bytu alebo NP.

Pozvánka bola doručená každému vlastníkovi bytu a NP v dome spôsobom v dome obvyklým (je to uvedené v zmluve o výkone správy), napr. do poštovej schránky každého vlastníka alebo osobným doručením proti podpisu, doporučene a pod.) 5 dní pred konaním schôdze § 14 ods. 1

2)Doporučujeme pre konanie schôdze vždy zabezpečiť v blízkosti domu miestnosť na rokovanie, napr. v blízkej ZŠ, MŠ, inštitúcii a pod., nekonať schôdze na chodbe domu. V menších bytových domoch postačujú aj priestory kočíkárne, práčovne a pod.

3)Pripraviť si prezenčnú listinu na základe aktuálneho výpisu z katastra(www.kataster.sk), o niektorých zmenách napríklad pri darovacej zmluve vlastníci neinformujú správcu.

4)Doporučujeme, aby na prezenčnej listine bolo uvedené okrem toho, že je z účasti na schôdzi vlastníkov, zo dňa ... aj formulácia, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome svojim podpisom potvrdzujú zhodný prejav vôle spoluvlastníka bytu a NP.(vždy je treba domyslieť, že budete musieť na súde preukazovať hlasovanie a prítomnosť na schôdzi)

5)Právo jedného z manželov konať samostatne v záležitosti, ktorá sa týka vecí spadajúcich do bezpodielového spoluvlastníctva manželov upravuje ustanovenie § 145 ods. 1 OZ, podľa ktorého „ bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný“. Za iné ako bežné veci teda za záležitosti, na vybavenie ktorých je potrebný súhlas oboch manželov sa považuje predaj, založenie, darovanie ale aj prenajatie bytu alebo NP.

6)Ozrejmiť si skutočnosť aký program máte na schôdzi a o čom sa ide jednať, prípadne čo sa bude schvaľovať hlasovaním. Zákon pozná 4 spôsoby hlasovania.

7)Schôdzu zahajuje správca,zástupca vlastníkov alebo ním poverená osoba, ktorá po privítaní prítomných dá odsúhlasiť predsedajúceho schôdze, teda toho, kto bude viesť celé rokovanie schôdze vlastníkov (môže to byť správca ale aj niektorý vlastník)

8)Zvolený „predsedajúci schôdze „ v prvom rade dá schváliť program rokovania tak, ako je uvedený na pozvánke, resp. odsúhlasiť zmenu alebo doplnenie programu. Ďalej predsedajúci dá odsúhlasiť pracovné komisie, ktoré budú na uvedenej schôdzi pracovať a to : • Mandátová komisia

.. potvrdzuje účasť na schôdzi a uznášaniaschopnosť- môže byť aj skrutátor • Volebná komisia .. ak sa zabezpečuje akt voľby voleného zástupcu vlastníkov • Návrhová komisia . spracuje a prednesie návrh uznesenia • Zapisovateľ • Overovatelia zápisnice-min. 2..overujú zápisnicu svojimi podpismi, či je napísaná v súlade a zhode s priebehom schôdze , hlasovaním a uzneseniami.

Hlasovalo za : Proti : Zdržali sa hlasovania:

9)Predsedajúci požiada mandátovú komisia resp.skrutátora, aby uviedla počty prítomných vlastníkov bytov a NP a na základe toho predsedajúci oznámi uznášaniaschopnosť. Podľa programu schôdze musí správca vedieť, či na schválenie uznesenia potrebuje nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, či potrebuje 2/3 väčšinu, alebo vlastníkom oznámi, že sa bude postupovať v zmysle § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Pokračuje v programe podľa pozvánky, prípadne odsúhlasených zmien.

10)V niektorých domoch vlastníci nevydržia na schôdzi počas celého rokovania a či už zo zdravotných alebo iných dôvodov odchádzajú počas rokovania. Ak je takáto konkrétna situácia , potom doporučujeme za každým bodom rokovania hneď hlasovať a riešiť to až na konci schôdze Uznesením, ktoré nemusí byť prijaté pretože už niektorí zo schôdze odišli a nie je prítomná nadpolovičná väčšina.

11)Prosím venovať dokladom : pozvánka, jej doručenie, prezenčné listiny, zápis zo schôdze a jeho overenie, ako aj prejednávanej materiálom dostatočnú pozornosť a vždy si uvedomiť, že v konečnom dôsledku je to písomná dokumentácia na obranu a obhajobu vlastníkov a správcu pri súdnom spore.

12)Uznesenie zo schôdze , teda výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov v dome spôsobom obvyklým.§ 14 ods. 1

Veríme, že Vám toto usmernenie postačí k bezproblémovému vedeniu schôdze vlastníkov a hlavne k písomnej dokumentácii zo schôdze, ktorú musíte mať vždy archivovanú tak, aby bola právoplatným dôkazom pri súdnych sporoch. Zákon zakotvuje ochranu prehlasovaním vlastníkom v dome, ktorí sa môžu do 15 dní od hlasovania obrátiť na súd, pričom táto lehota je prekluzívna. Nepožijavajú žiadnu ochranu tí, ktorí sa na schôdzi nezúčastnili. Je zrejmé, že takíto vlastníci nehlasovali, a teda nemohli byť prehlasovaní. Títo vlastníci môžu napadnúť súdnu cestou len formálne, procesné nedostatky zvolania schôdze.

• Novelou č. 367/2004 Z. z. do odstavca 2 § 14 bola doplnená ďalšia veta o tom, ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a NP v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. (doplnenie § 14 ods. 2 bolo nutné z toho dôvodu, že nebolo možné v niektorých domov pokračovať ani v bežnej údržbe z dôvodu neprítomnosti vlastníkov na schôdzach. Novela zmenila nazeranie na väčšinový princíp, ako obeť zabezpečenia možnosti rozhodnutia o veci).

Teraz konkrétny príklad:

Ak aj hodinu po začatí schôdze je prítomná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome , nie je čo riešiť. Druhú vetu ods. 2 § 14 nemôžeme použiť. Ak za uznesenie hlasovalo 16 vlastníkov a 15 bolo proti z 31 zúčastnených vlastníkov (celkový počet vlastníkov bytov a NP v dome je 60) nie je uznesenie prijaté.

Stále platí, že uznášaniaschopnosť podľa prezenčnej listiny zisťujete na začiatku schôdze.(ak bolo prítomných 31 vlastníkov za uznesenie musí hlasovať 31 vlastníkov, t. j. nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ktorých je 60).

SBD HÁJK, družstvo