



PODPORA SPRÁVY
OBČIANSKE ZDRUŽENIE

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO
PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

USMERNENIE 1/2024

z 10.11.2024

NOVELA ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV, PLATNÁ OD 1.1.2025

Zmeny sú vyznačené červenou a vypustené ustanovenia dvojitém prečiarknutím.

S účinnosťou od 1.1.2025 sa mení zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Účelom tejto zmeny je zaviesť inštitút elektronického hlasovania ako doplnkovej formy hlasovania do platného znenia ZOVB, nakoľko doteraz táto možnosť vyplývala z ustanovení § 36f zákona číslo 67/2020 Z.z. o mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti etc. Pri implementácii do ZOVB však ustanovenia prešli pripomienkovým konaním, v rámci ktorého došlo k významnej zmene rozsahu, spôsobu a s hlasovaním spojených iných podmienok.

Elektronické hlasovanie už len k písomnému a zákaz štvrtine vlastníkov.

§14 ods. 2

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie. **Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže uplatniť svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine ako aj prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“); elektronické hlasovanie nemožno uplatniť, ak písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.**

Podľa vyššie uvedeného ustanovenia zákonodarca umožnil od 1.1.2025 elektronické hlasovanie len ako doplnkové hlasovanie k písomnej forme a vylúčil možnosť jeho použitia ku schôdzi vlastníkov. Zároveň nepochopiteľne zakázal elektronické hlasovanie pre prípad, ak si písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov a to aj napriek tomu, že títo môžu disponovať technickými prostriedkami na jeho realizáciu.

Ak hlasovanie bolo vyhlásené pred 1.1.2025 štvrtinou vlastníkov, do 31.12.2024 je možné prijať a akceptovať aj elektronické hlasy realizované do 31.12.2024 do 23:59:59.

Ak bola schôdza zvolaná v roku 2024 s konaním 1.1.2025 a neskôr a bola k nej spustená aj elektronická forma, je možné prijať a akceptovať aj elektronické hlasy realizované do 31.12.2024 do 23:59:59.

O.Z. Podpora správy je registrované v registri mimovládnych neziskových organizácií pod číslom VVS/1-900/90-62964.

Novinky plnomocenstva

§14 ods. 4

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. ~~Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocnenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.~~ Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom, **správčovi alebo rade**. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie... etc.

V doterajšej úprave boli viaceré aplikačné problémy. Najčastejšie dva boli nechota udeliť plnomocnenstvo na celý rozsah práv vlastníka a to aj napriek tomu, že malo slúžiť ex lege výlučne na hlasovanie z obáv o podvody s bytmi a druhou často nemožnosť ku schôdzi určiť presné znenia otázok. Zmenou predmetného ustanovenia sa rozsah plnomocenstva ponecháva na osobe, ktorá ho udeľuje, a tá môže v ľubovoľnom rozsahu určiť spôsob, akým držiteľ plnej moci bude splnomocniteľa zastupovať pri výkone je práv a povinností. Dôležitým faktorom však je, že plnomocnenstvo naďalej platí len na hlasovanie a udelené v rozsahu podľa ZOVB neoprávňuje k nahliadaniu do dokumentácie, podávanie podnetov, preberanie písomností a pod. Zákonodarcu konečne upravil aj povinnosti splnomocnenca preukazovať sa pri písomnom hlasovaní aj správčovi, bohužiaľ však pozabudol danú povinnosť zakotviť aj pri schôdzi vlastníkov. Správca je totiž povinný plnomocnenstvo priložiť ako prílohu k zápisnici a preto sa môže poskytnutia kópie domáhať len v spojení s ustanoveniami §14a, nového odseku 8.

Stále platí, že splnomocnenec nie je oprávnený na základe plnej moci podľa ZOVB podpísať napríklad žiadosť štvrtiny vlastníkov, pokiaľ mu osobitne takáto právomoc splnomocnencom nebola udelená.

Právo na nabíjací bod

§14a ods. 1

Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. **Správca alebo rada sú povinní zaradiť hlasovanie o súhlase s inštaláciou nabíjacieho bodu na najbližšiu schôdzu vlastníkov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome písomne oznámi správčovi alebo rade záujem o inštaláciu nabíjacieho bodu; ak sa na schôdzi vlastníkov neprijme rozhodnutie, správca alebo rada vyhlásia o tejto veci písomné hlasovanie.** Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriaďuje, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.

Právo na nabíjací bod vychádza z ustanovení § 2 písm. písm. b) bod 34 zákona číslo 251/2012 Z.z. o energetike, podľa ktorého sa v elektroenergetike rozumie nabíjacím bodom rozhranie, ktoré v určitom čase umožňuje nabíjanie jedného elektrického vozidla elektrinou alebo výmenu batérie jedného elektrického vozidla. Zákon upravuje povinnosť správcu na základe písomnej požiadavky niektorého vlastníka zaradiť hlasovanie o nabíjacom

O.Z. Podpora správy je registrované v registri mimovládnych neziskových organizácií pod číslom VVS/1-900/90-62964.

bode do programu schôdze, alebo písomného hlasovania. Opätovne sa nám objavuje inštitút povinnosti opakovať hlasovanie, ak sa rozhodnutie neprijme na schôdzi. Ide teda o situáciu, kedy vlastníci nebudú hlasovať vôbec, nakoľko aj nesúhlas môže byť výsledkom hlasovania a je teda prijatím rozhodnutia v danej otázke.

Niektorý vlastník musí takúto požiadavku oznámiť správcovi písomne, na ústne požiadavky správca nie je povinný prihliadať

Hlasovanie o nabíjacom bode pre schválenie vyžaduje nadpolovičné väčšinu prítomných na schôdzi alebo zúčastnených na písomnom hlasovaní.

Napriek právu na hlasovanie o zriadení nabíjacieho bodu vlastníkom nevyplýva povinnosť s jeho zriadením súhlasiť.

Ak ide o (súkromný) nabíjací bod, hlasuje sa nadpolovičnou väčšinou všetkých, ak o verejný nabíjací bod, a to aj len pre vlastníkov, hlasuje sa 2/3 väčšinou.

Overovatelia písomných hlasovaní

§14a ods. 4

Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení ~~na schôdzi vlastníkov~~ **vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome**; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

Od 1.1.2025 bude možné overovateľov zvoliť aj v písomnom hlasovaní. Podmienkou je, aby písomné hlasovanie prebehlo v súlade so zákonom.

Overenie hlasu notárom, matrikou, alebo zastupiteľským úradom v zahraničí, malo a bude mať vyššiu právnu silu, ako overenie overovateľmi a preto bolo a bude možné ho naďalej využívať.

Iniciácia a podmienky hlasovania

§ 14a ods. 5

Ak pri písomnom hlasovaní vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome prejaví záujem hlasovať elektronicky, vykonanie elektronického hlasovania zabezpečí spoločenstvo alebo správca. Pri elektronickom hlasovaní spoločenstvo alebo správca musí

- a) vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania,
- b) prijímať hlasy uplatnené elektronickým hlasovaním odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania najneskôr do konca termínu určeného na písomné hlasovanie,
- c) potvrdiť bez zbytočného odkladu prijatie hlasu tomu, kto uplatnil svoje hlasovacie právo elektronickým hlasovaním; potvrdenie o prijatí hlasu sa vykoná rovnakým spôsobom ako elektronické hlasovanie.

Novinkou pri elektronickom hlasovaní je, že sa ruší povinnosť správcu alebo spoločenstva vždy umožniť vlastníkom elektronicky hlasovať a táto forma je podľa nových pravidiel podmienená záujmom čo i len jediného vlastníka.

Povinnosť potvrdzovať prijatie hlasu rovnakým spôsobom akým sa hlasuje vytvára aplikačnú otázku, či potvrdenie emailom ak sa hlasuje v aplikácii je postačujúce, alebo je potrebné zaslať v aplikácii notifikáciu. Otázka je dôležitá pre hlasovanie cez poschodoch.sk, kde sa všetko notifikuje emailom, napriek tomu že sa hlasuje cez prehliadač na linku, prístupným kódom poslaným cez SMS.

Za prejavenie záujmu sa považuje :

1. Dohodnuté elektronické hlasovanie v zmluve,
2. Konkludentne prevádzka susedskej aplikácie.
3. Písomné alebo ústne oznámenie, ktoré je však potrebné vedieť preukázať a riadi sa dohodnutou formou komunikácie v dome, napríklad oznámením zástupcu vlastníkov, listom, emailom apod.

Povinnosť poskytnutia elektronickej adresy

§14a ods. 6

Na účely elektronického hlasovania vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome oznámi spoločenstvu alebo správcovi svoju elektronicкую adresu. Elektronické hlasovanie musí byť vykonané spôsobom,

- a) ktorý umožňuje overiť účasť vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome na hlasovaní vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť,
- b) z ktorého je zrejмый a určitý prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri hlasovaní o konkrétnej otázke a
- c) ktorý zabezpečí ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred neoprávneným zásahom.

Zákon je nutné vykladať nielen gramaticky, ale aj logicky. Napriek tomu, že pojem elektronicкая adresa znamená údaj, ktorý presne určuje schránku na doručenie elektronickej pošty, neznamená to že je možné hlasovať výlučne prostredníctvom elektronickej pošty. Rovnako nie je týmto určená povinnosť pred každým elektronickým hlasovaním tento údaj správcovi alebo SVB poskytnúť. Elektronicкая pošta je však jedným z údajov, ktorý napr. aplikácie potrebujú na autorizáciu a často aj čiastočnú, alebo úplnú, komunikáciu pre umožnenie hlasovania. Preto aj iné formy hlasovania okrem hlasovania emailom sú prípustné.

O.Z. Podpora správy je registrované v registri mimovládnych neziskových organizácií pod číslom VVS/1-900/90-62964.

Hlasovanie emailom nevyžaduje zaslanie vyplneného a podpísaného dokumentu, odpovede je možné uvádzať priamo v texte emailu, avšak nepostačuje označenie otázok číslom, musí sa v správe vždy uvádzať celý text otázky. Rovnako hlasujúci musí ku každej otázke riadne vypísať slovom, či súhlasí alebo nesúhlasí. Pri hlasovaní prostredníctvom emailu je nutné, aby hlasujúci písomne určil, ktorá jeho konkrétna emailová adresa bude určená na hlasovanie. Splnomocnenec by mal v splnomocnení taktiež uviesť, z ktorej emailovej adresy bude za splnomocniteľa hlasovať, aby nemohlo prísť k zámene adresy a hlasy boli riadne spočítateľné.

Opakovanie hlasovania

§ 14a ods. 7

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome pri písomnom hlasovaní elektronicky hlasuje o jednej veci viackrát, za platný prejav vôle sa považuje elektronické hlasovanie vykonané v rámci písomného hlasovania ako posledné. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vykoná svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní v listinnej podobe aj v elektronickej podobe, na elektronické hlasovanie sa neprihliada.

Pri opakovaní hlasovania je potrebné akceptovať len jedno hlasovanie. Rozhodné je poradie udelenia hlasu a jeho forma. Forma vykonania hlasovania je rozhodujúca a teda správca alebo SVB vyhodnocuje v prvom rade, či existuje hlas udelený per rollam, teda písomne na hlasovaciu listinu. Ak takýto hlas existuje, je bez ohľadu na predchádzajúce alebo nasledujúce hlasy udelené elektronicky jediný platný. Následne, ak hlasy boli udelené len elektronicky, uzná správca alebo SVB ako platný hlas ten, ktorý bol vykonaný najneskôr.

Pri určovaní poradia elektronického hlasu sa rozhoduje podľa dátumu a času vykonania hlasovania, nie podľa dátumu a času, v ktorom bol hlas správcovi alebo SVB doručený. Pozor na zbieranie emailov v spamovom koši a evidenciu adresy na tzv. black liste.

Prílohy zápisnice a ich zverejňovanie

§ 14a ods. 8 (predtým ods. 5)

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. ~~Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.~~ Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny zo schôdze vlastníkov alebo originál hlasovacej listiny z písomného hlasovania, menný zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí hlasovali elektronicky, ako aj plnomocenstvá a meno, priezvisko a vyjadrenie overovateľa, ktorý odmietol podpísať zápisnicu. Zápisnica musí obsahovať najmä etc...

Pri vyhotovovaní zápisnice je dôležité evidovať vlastníkov, ktorí hlasovali opačne aký bol výsledok hlasovania, nakoľko táto skutočnosť je podmienkou pre existenciu nároku tzv. prehlasovaného vlastníka na súdnu ochranu. Elektronické hlasy by aj preto mali byť archivované ako príloha zápisnice.

Napriek tomu, že zákonodarca zrejme zabudol ako prílohu označiť hlasovacie listiny elektronickej formy, určite je na mieste tieto rovnako archivovať. K otázke zverejňovania príloh pri zverejňovaní zápisnice bola táto zodpovedaná pôvodne v dôvodovej správe, podľa ktorej prílohy majú vždy ostávať len k nahliadnutiu u správcu alebo SVB. Momentálne však z dôvodovej správy tento text vypadol a teda opäť je možné opierať sa len o logiku veci.

Stavebné úpravy a hlasovanie

§ 14b ods. 1 písm. l) hlasovanie nadpolovičnou väčšinou všetkých

súhlase so stavebnou úpravou, (§ 139b ods. 5 písm. c „...stavebné úpravy, pri ktorých sa zachováva vonkajšie pôdorysné aj výškové ohraničenie stavby, pričom v prípade líniových stavieb sa za stavebné úpravy považuje aj výmena, zmena alebo doplnenie prvkov tvoriacich líniovú stavbu...“) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov) ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, do spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo do príľahlého pozemku,

§ 14b ods. 1 písm. m) hlasovanie nadpolovičnou väčšinou všetkých

súhlase so stavebnou úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a 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 spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

§ 14b ods. 2 písm. f) hlasovanie dvojtretinovou väčšinou

stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo,

§ 14b ods. 3 písm. b) hlasovanie 100%-ným súhlasom

výstavbe prístavbe 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, (§ 139b ods. 5 písm. b „...prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou...“) zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) alebo o jej zmene.

Za stavebnú úpravu sa považuje aj taká úprava, ktorou sa zabudujú výrobky, ktoré nie sú stavebnými výrobkami, ale zasahujú do spoločných častí či zariadení domu, alebo menia jeho vzhľad. Stále teda platí, že ak si chce vlastník namontovať, klimatizáciu, satelitný prijímač či tieniacu techniku, potrebuje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.