

Hlasovanie spoluvlastníkov bytu alebo nebytového priestoru

Hlasovanie vlastníkov v bytovom dome upravuje § 14 a nasl. zákona o vlastníctve bytov. Podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome v spoluvlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť len jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor.

Podľa § 14 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Ak je byt alebo nebytový priestor v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, v súlade s § 3 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov sa postupuje podľa § 139 Občianskeho zákonníka. Spoluvlastníci by sa mali dohodnúť, ako budú v danej veci hlasovať. V rámci interného rozhodovania spoluvlastníkov o konkrétnej otázke sa berie do úvahy ich väčšinové rozhodnutie, pretože bez ohľadu na počet spoluvlastníkov pripadá na každý byt alebo nebytový priestor len jeden hlas. Prejav vôle len jedného zo spoluvlastníkov môže mať právne účinky len v prípade, že ho ostatní vlastníci splnomocnili alebo je väčšinovým spoluvlastníkom. Osvedčovanie podpisov sa vykonáva v súlade s Notárskym poriadkom alebo zákonom č. 599/2001 Z. z. o osvedčovaní listín a podpisov na listinách okresnými úradmi a obcami v znení neskorších predpisov.

Na každý byt alebo nebytový priestor, ktorý je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, pripadá pri hlasovaní len jeden hlas. Podľa § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Súhlas oboch manželov sa vyžaduje na úkony, pri ktorých dochádza k zmene vlastníckych vzťahov, napr. pri zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v rámci vstavby alebo nadstavby. Pri rozhodovaní o týchto otázkach sa vyžaduje hlasovanie oboch manželov alebo jeden z manželov splnomocní druhého, aby ho pri hlasovaní zastupoval.

Iné úkony týkajúce sa správy, prevádzky, údržby a opráv bytu a bytového domu vrátane úkonov s tým súvisiacich (napr. oprava spoločných častí alebo spoločných zariadení domu, zmena zmluvy o výkone správy) možno považovať za bežné veci. Na hlasovanie v týchto prípadoch postačuje súhlas jedného z manželov. Nie je potrebné, aby jeden z manželov potreboval splnomocnenie od druhého manžela.