



ZASÁDY

Pre organizáciu a priebeh schôdzy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v podmienkach BD Snina

1. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo zástupca vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.
3. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.
4. 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 vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
5. **Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neurčuje inak.**
6. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. To neplatí ak zákon určuje prijatie uznesenia nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov alebo štvorpätinovou väčšinou všetkých vlastníkov alebo všetkými vlastníkmi.
7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov **nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa hlasuje:**
 - o vykonaní dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok,
 - o zmluve o výkone správy, o jej zmene alebo jej zániku,
 - o výpovedí zmluvy o výkone správy,
 - **o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv.**

8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov **dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa hlasuje:
- o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
 - o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
 - o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
 - o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,
 - o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - o zmene formy výkonu správy.
9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov **hlasmi všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa hlasuje:
- o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale (vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí),
 - o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí.
10. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
11. 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. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.
12. Zo schôdze vlastníkov sa vyhotovuje zápisnica. Zápisnica slúži ako právny doklad vyjadrenia súhlasu, nesúhlasu, požiadavky, stanoviska alebo sťažnosti. Zaznamenáva priebeh schôdze a prijaté rozhodnutia účastníkov schôdze, pričom uznesenie musí byť zapísané jasne a zrozumiteľne. Originál zápisnice spolu s originálom prezenčnej listiny sa doručuje správcovi. Na družstve je archivovaná pre potreby správcu, ale aj takých vlastníkov bytov, ktorí sa schôdze z rôznych dôvodov nezúčastňujú a niektoré rozhodnutia si potrebujú dodatočne overiť. Správca zároveň dostáva informáciu o požiadavkách vlastníkov bytov a činnosti domu.
13. Zápisnica musí obsahovať :
- dátum a miesto príp. názov schôdze,
 - program schôdze,

- informáciu o počte prítomných a neprítomných s konštatovaním o uznášaniaschopnosti,
- voľbu zapisovateľa (zapisuje priebeh schôdze) a overovateľa, prípadne overovateľov zápisnice (overovateľ potvrdzuje, že obsah zápisnice je totožný s priebehom schôdze),
- priebeh schôdze k jednotlivým bodom programu,
- uznesenie zo schôdze s výsledkom hlasovania (koľko účastníkov hlasuje za, proti, zdržal sa),
- zaznamenanie návrhu, námietky a diskusného príspevku (ak účastník schôdze o to požiada), podpisy predsedajúceho schôdze, zapisovateľa a overovateľa alebo overovateľov.

14. Prílohou týchto zásad je vzor pozvánky na schôdzu vlastníkov a vzor zápisnice zo schôdze vlastníkov.