

# Postup ako založiť SVB v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

## 1. Schôdza vlastníkov alebo písomné hlasovanie

( §14a, odst. 1-4, zákona č. 182/1993 Z.z. )

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. 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.

(2) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

(3) Schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

(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; 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.

## Návrh programu schôdze:

**1 – Otvorenie, voľba predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov zápisnice**

**2 – Schválenie programu schôdze**

**3 – Zmena formy správy**

§14b, odst. 1, písm. g, zákona č. 182/1993 Z.z.

**4 – Výpoveď zmluvy o výkone správy**

§14b, odst. 1, písm. e, zákona č. 182/1993 Z.z.

**5 – Návrh a voľba predsedu a rady SVB**

§14b, odst. 1, písm. b, zákona č. 182/1993 Z.z.

§7c, odst. 1-9, zákona č. 182/1993 Z.z.

Rada sa nezriaďuje v domoch, v ktorých je najviac osem bytov a nebytových priestorov;

v takom prípade kompetencie rady vykonáva zhromaždenie - §7c, odst. 6, zákona č. 182/1993 Z.z.

**6 – Schválenie zmluvy o spoločenstve**

§14b, odst. 1, písm. a, zákona č. 182/1993 Z.z.

**7 – Rôzne - záver**

## 2. Zmluva o spoločenstve

( §7a, ods. 1-3, zákona č. 182/1993 Z.z. )

- zmluva o spoločenstve sa uzatvára v písomnej forme na neurčitú dobu. Zmluva o spoločenstve sa schvaľuje rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu a iná osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená; podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje. Takto uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predseda spoločenstva je povinný schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.

## 3. Zápisnica

( §14a, odst.5-7, zákona č. 182/1993 Z.z. )

(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. Zápisnica musí obsahovať najmä

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

(6) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

(7) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

## 4. Návrh na zápis do registra spoločenstiev

( §7, odst.2 zákona č. 182/1993 Z.z. )

Návrh na zápis do registra je povinný podať zvolený predseda alebo poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome do 30 dní od schválenia zmluvy o spoločenstve.

Pravosť podpisu na návrhu na zápis do registra musí byť úradne osvedčená.

## Súčasťou návrhu na zápis do registra je:

- zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach
- zápisnica a prezenčná listina zo zhromaždenia alebo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo hlasovacia listina a výsledok písomného hlasovania
- údaje zvoleného predsedu potrebné na vyžiadanie výpisu z registra trestov, ak ide o návrh na prvý zápis údajov do registra \*\*\*

\*\*\* Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vyžaduje doložiť k registrácii predsedu doklad preukazujúci bezúhonnosť, t. j. výpis z registra trestov. **Od 1. 1. 2019 už tento doklad nebude treba predkladať zo strany predsedu spoločenstva pri registrácii, pretože v zmysle zákona o byrokracii (177/2018 Z. z.) si správny orgán tento doklad vyberie priamo z elektronickej databázy. Ide o odľahčenie administratívnych úkonov štátnych inštitúcií.**

- údaje podľa osobitného predpisu potrebné na účel overenia vlastníckeho práva k domu, ak ide o návrh na prvý zápis údajov do registra
- výpoveď zmluvy o výkone správy, ak ide o zmenu formy správy
- doklad o zaplatení správneho poplatku

## 5. Konanie o registrácii

( §7, odst.3 zákona č. 182/1993 Z.z. )

- konanie o registrácii sa začne dňom, keď je správny orgán doručený návrh na zápis do registra

## 6. Zápis do registra

( §7, odst.5 zákona č. 182/1993 Z.z. )

- správny orgán vykoná zápis do registra do 15 dní od začatia konania

## 5. Vznik spoločenstva

( §7, odst.6 zákona č. 182/1993 Z.z. )

- názov a sídlo oznámi správny orgán príslušnej krajskej správe štatistického úradu Slovenskej republiky do desiatich dní odo dňa zápisu do registra.

Ján Kolarovič  
manažér správy domov  
E-Byt správa domov s.r.o.