

## **Hlasovanie spoluvlastníkov bytu alebo nebytového priestoru v dome**

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome ; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

### **Ako hlasovať, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov ?**

Ak je byt alebo nebytový priestor v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov ( podieloví spoluvlastníci), v súlade s ust. § 3 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov sa postupuje podľa ustanovenia § 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. Prejav vôle len jedného zo spoluvlastníkov môže mať právne účinky len v prípade, že ho ostatní spoluvlastníci na rozhodovanie splnomocnili ( písomne s úradne osvedčenými podpismi) alebo je väčšinovým spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

V prípade rozhodovania manželmi ako bezpodielovými spoluvlastníkmi bytu alebo nebytového priestoru v dome treba aplikovať ustanovenie § 145 ods. 1 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov samostatne. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný. Súhlas oboch manželov je potrebný pri úkonoch, pri ktorých dochádza k zmene vlastníckych vzťahov, napr. pri zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v rámci vstavby, nadstavby, prípadne prístavby. Platí to aj pre hlasovanie o zmluve o úvere alebo jej zmene a o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene. Pri rozhodovaní o týchto otázkach sa vyžaduje hlasovanie oboch manželov alebo jeden z manželov splnomocní druhého, aby ho pri hlasovaní zastupoval ( písomne s úradne osvedčeným podpisom).

Iné úkony týkajúce sa správy, prevádzky, údržby a opráv v rámci bytového domu patria medzi bežné veci. Na hlasovanie v týchto prípadoch postačuje súhlas jedného z manželov, nie je potrebné splnomocnenie od druhého manžela.