

Hlasování na shromáždění SVBJ

Shromáždění SVBJ je usnášeníschopné (může tedy přijmout usnesení), pokud je přítomna nadpoloviční většina všech hlasů ve smyslu nadpoloviční většiny spoluvlastnických podílů na společných částech domu (§ 9 odst. 12 zákona 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů, v platném znění, dále jen ZoVB).

Pro přijetí usnesení shromážděním SVBJ je třeba nadpoloviční většina přítomných vlastníků opět ve smyslu spoluvlastnických podílů na společných částech domu.

Ovšem jsou usnesení, k jejichž přijetí výše zmíněný zákon vyžaduje jiný počet hlasů. Těmito usneseními jsou:

1. Ke zvolení členů výboru je třeba nadpoloviční většina všech hlasů.
2. K přijetí usnesení o věcech, které jsou obsahem prohlášení vlastníka budovy, je třeba alespoň 75 % hlasů přítomných vlastníků za podmínky, že je shromáždění SVBJ usnášení schopno.
3. K přijetí usnesení o změně nebo schválení stanov je třeba alespoň 75 % přítomných hlasů za podmínky, že je shromáždění SVBJ usnášení schopno.
4. K přijetí usnesení o uzavření smlouvy o zástavním právu k bytové jednotce je třeba alespoň 75 % přítomných hlasů za podmínky, že je shromáždění SVBJ usnášení schopno.
5. K přijetí usnesení o rozúčtování cen služeb na jednotlivé vlastníky bytových jednotek je třeba alespoň 75 % přítomných hlasů za podmínky, že je shromáždění SVBJ usnášení schopno.
6. K přijetí usnesení o změně účelu užívání stavby a o změně stavby je třeba souhlas 100 % všech vlastníků bytových jednotek.
7. K přijetí usnesení o modernizaci, rekonstrukci, stavebních úpravách a opravách společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, postačuje souhlas alespoň 75 % všech vlastníků jednotek.

Pokud SVBJ tvoří 3 vlastníci bytových jednotek, je třeba k přijetí usnesení shromážděním vlastníků BJ souhlasu všech. Totéž platí o přijetí usnesení o usnesení, které se týká odrážek 2. až 6. tohoto textu.

Tato kvora požaduje ZoVB, pokud však SVBJ není schopno tohoto kvora dosáhnout (například vlastníci v bytech nebydlí, neboť si je pořídili jako investici, mají zde nájemníky, apod.), existují i další možnosti.

Jedná se zejména o udělování plných mocí k zastupování na shromáždění vlastníků SVBJ nebo hlasování tzv. „per rollam“, tedy korespondenčně. Někteří právní puristé hlasování „per rollam“ odmítají, ale pravda je taková, že to ZoVB neřeší, že to funguje a soudy s tím problém nemají.