

Zmluva o Spoločenstve Ďatelinka

uzavretá podľa § 7 a nasl. zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov /ďalej iba ako „zákon o vlastníctve bytov“/.

Článok I.

Úvodné ustanovenie

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v Bratislave na Ďatelinovej ulici 2 až 10 so súpisným číslom 5530 nachádzajúcom sa v katastrálnom území Ružinov /ďalej len „dom“/, s príslušným spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku s číslom parcely 15537/25 s výmerou 1688 m², číslom parcely 15537/44 s výmerou 1515 m², číslom parcely 15537/48 s výmerou 466 m², číslom parcely 15537/49 s výmerou 1121 m² podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4059 založili za účelom zabezpečenia správy domu spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov /ďalej len „spoločenstvo“/.
2. Členmi spoločenstva sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle odseku 1 vyššie.

Článok II.

Názov a sídlo spoločenstva

1. Názov spoločenstva je „Spoločenstvo Ďatelinka“.
2. Sídlom spoločenstva je Ďatelinová 10, 821 01 Bratislava.

Článok III.

Orgány spoločenstva

1. Orgánmi spoločenstva sú:
 - a) zhromaždenie,
 - b) predstavenstvo,
 - c) rada,
 - d) predseda
2. Predseda, jednotliví členovia predstavenstva a členovia rady nemôžu byť navzájom medzi sebou i) v priamom príbuzenskom vzťahu (manžel, manželka, deti, rodičia) ani ii) vlastníci jedného bytu alebo nebytového priestoru.

Článok IV.

Zhromaždenie

1. Zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva.
2. Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome /ďalej len „vlastníci“/.
3. Do pôsobnosti zhromaždenia patrí:
 - a) schvaľovanie zmien zmluvy o spoločenstve a zásad hospodárenia,
 - b) voľba a odvolanie predsedu, členov predstavenstva a členov rady;
 - c) schvaľovanie rozpočtu spoločenstva, ročnej účtovnej závierky a vyúčtovania úhrad za plnenia;
 - d) schvaľovanie výšky mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv;
 - e) schvaľovanie plánu tvorby a použitia prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) na spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu, pozemku a Fondu prevádzky, údržby a opráv garáží (ďalej len „FPÚOG“) na príslušný kalendárny rok;
 - f) schvaľovanie návrhu predsedu na súd pri žiadostiach na nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru vlastníkovi, ktorý svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v zmysle čl. X ods. 4 tejto zmluvy,
 - g) rozhodovanie o forme správy domu, alebo o zmene spôsobu výkonu správy;
 - h) rozhodovanie o použití prostriedkov z FPÚO a FPÚOG s predpokladaným nákladom vyšším ako 50.000,- Sk;
 - i) určovanie odmien predsedovi, členom rady a predstavenstva;
 - j) rozhodovanie o prijatí vnútornej smernice;
 - k) rozhodovanie o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva;
 - l) rozhodovanie o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru; o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov;
 - m) rozhodovanie o prenájme spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku,
 - n) udelenie súhlasu na vykonanie stavebných úprav vlastníkmi v spoločných častiach domu, pričom musia byť dodržané ustanovenia stavebného zákona;
 - o) rozhodovanie o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa zákona o vlastníctve bytov nerozhoduje iný orgán.
4. Zvolávanie zhromaždenia:
 - a) Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolala zhromaždenie rada do 15 dní od doručenia žiadosti.
 - b) Oznámenie o konaní zhromaždenia spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania zhromaždenia. Miesto, termín a program musí byť tiež oznámený v oznamovacích tabuliach domu.
5. O priebehu rokovania zhromaždenia sa spíše zápisnica, ktorú podpisuje predseda, zapisovateľ a overovateľ, ktorí boli zvolení na zhromaždení.
Súčasťou zápisnice je prezenčná listina a prípadné úradne overené splnomocnenia.
6. Zápisnicu spolu s prílohami uchováva predseda. Kópiu zápisnice a uznesenia obdrží každý člen predstavenstva a rady. Predstavenstvo zabezpečí umiestnenie uznesenia v oznamovacích tabuliach v dome.
7. Zhromaždenie rozhoduje o veciach hlasovaním vo forme uznesenia nasledovne:
 - a) Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak zákon o vlastníctve bytov neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí zhromaždenia právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak vlastníci rozhodujú:
 - i. o úvere, o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, o zmene formy výkonu správy a o zmluve o spoločenstve, rozhoduje sa podľa zákona o vlastníctve bytov vždy hlasovaním dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné;

- ii. o vykonaní dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov na návrh predsedu po prerokovaní v rade a o odvolaní predsedu, rozhoduje sa podľa zákona o vlastníctve bytov vždy hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- b) Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
- c) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na zhromaždení zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku zhromaždenia rade.
- d) Hlasovanie na zhromaždení je verejné, pokiaľ zhromaždenie nerozhodne inak.
- e) Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým – vyvesením na oznamovacej tabuli umiestnenej v každom vchode domu.

Článok V.

Predstavenstvo

1. Predstavenstvo je orgán, ktorý je volený zhromaždením a má päť členov.
2. Volebné obdobie predstavenstva sú tri roky, ak zhromaždenie nerozhodne inak.
3. Predstavenstvo riadi činnosť spoločenstva a rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zmluvou o spoločenstve alebo rozhodnutím zhromaždenia vyhradené iným orgánom spoločenstva.
4. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok. Jeho zasadanie zvoláva predseda alebo niektorý z členov predstavenstva.
5. Predseda alebo zvolávajúci člen predstavenstva riadi rokovanie predstavenstva
6. Rozhodnutie predstavenstva sa prijíma uznesením. Na platné rozhodnutie predstavenstva je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov.
7. Zo zasadnutia predstavenstva vyhotovuje zápisnicu zapisovateľ. Vyhotovenú zápisnicu podpisujú všetci prítomní na zasadnutí.
8. Člen predstavenstva môže zo svojej funkcie kedykoľvek odstúpiť. Svoje rozhodnutie je povinný písomne oznámiť zhromaždeniu do 10 kalendárnych dní od odstúpenia vyvesením na oznamovacej tabuli umiestnenej v každom vchode domu. V takom prípade skončí výkon funkcie dňom zvolenia nového člena predstavenstva.
9. Člen predstavenstva za výkon funkcie poberá mesačnú odmenu vo výške 500,- Sk s výnimkou obdobia do 30. 06. 2008. V každom ďalšom roku bude odmena navýšená o infláciu predchádzajúceho roka. Pri výpočte sa použije výška inflácie oznámená Štatistickým úradom SR.
10. Predstavenstvo rozhoduje o použití prostriedkov FPÚO a FPÚOG na:
 - a) odstránenie následkov vzniknutej havárie bez obmedzenia výšky čerpania finančných prostriedkov,
 - b) realizáciu iných opráv do 50.000,- Sk v jednotlivých prípadoch avšak dodatočne musí zdôvodniť a zdokladovať čerpanie v každom jednotlivom prípade.
11. Predstavenstvo rozhoduje o zmluvných vzťahoch s dodávateľmi alebo vlastnými pracovníkmi vykonávajúcimi právu domu.
12. Predstavenstvo môže samostatne rozhodovať a nakladať s prostriedkami v majetku spoločenstva do výšky 50.000,- Sk v jednotlivom prípade a zároveň do výšky 150.000,-Sk za príslušný kalendárny štvrt'rok, avšak dodatočne musí zdôvodniť a zdokladovať čerpanie v každom jednotlivom prípade.

Článok VI.

Rada

1. Rada je dozorným a kontrolným orgánom spoločenstva a zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu.
2. Rada má troch členov. Počet členov rady môže zmeniť zhromaždenie.
3. Funkčné obdobie rady je tri roky.
4. Členov rady volí a odvoláva zhromaždenie. Členom rady môže byť len vlastník alebo spoluvlastník. Jej členmi nemôžu byť členovia predstavenstva a predseda.
5. Členovia rady volia a odvolávajú spomedzi seba predsedu rady.
6. Zasadania rady zvoláva jej predseda minimálne jedenkrát ročne. Zo zasadnutia rady sa vyhotovuje zápisnica. Predseda rady riadi jej rokovanie a podpisuje vyhotovenú zápisnicu.
7. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Rozhodnutie rady sa prijíma uznesením.
8. Do pôsobnosti rady patrí:
 - a) kontrolovať činnosť spoločenstva,
 - b) zvolávať zhromaždenie najmenej raz za rok,
 - c) kontrolovať vedenie účtovníctva a iných dokladov,
 - d) navrhovať odvolanie predsedu,
 - e) kontrolovať činnosť predstavenstva a to hlavne v oblasti hospodárenia,
 - f) podávať zhromaždeniu správy o kontrolnej činnosti a navrhovať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov
9. Rada má oprávnenie
 - a) vyjadrovať sa:
 - i. k návrhu plánu použitia prostriedkov FPÚO a FPÚOG a k jeho zmenám,
 - ii. k rozpočtu spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
 - iii. k ročnej účtovnej závierke spoločenstva,
 - iv. k výške mesačných úhrad za plnenia,
 - v. k výške mesačných platieb za správu,
 - vi. k výške príspevkov do FPÚO a FPÚOG,
 - vii. k vyúčtovaniu úhrad za plnenia,
 - b) nahliadať do všetkých dokladov spoločenstva a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a požadovať o nich potrebné informácie a kontrolovať, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a touto zmluvou o spoločenstve,
10. Člen rady nesmie vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva a sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.
11. Člen rady má nárok na preplatenie účelne vynaložených výdavkov, ktoré mu vznikli v súvislosti s výkonom funkcie.

Článok VII.

Predseda

1. Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene.
2. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov v dome na tri roky.
3. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná.
4. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom o vlastníctve bytov alebo touto zmluvou zverené inému orgánu spoločenstva.
5. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie:
 - a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
 - b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
 - c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
 - d) výšku mesačných platieb za správu,
 - e) použitie prostriedkov FPÚO a FPÚOG,

- f) výšku príspevkov do FPÚO a FPÚOG,
 - g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,
 - h) podanie návrhu na exekučné konanie,
 - i) vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona o vlastníctve bytov.
6. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie
 - a) podniknúť kroky k súdnemu vymáhaniu pohľadávok voči dlžníkom, ktorí neuhradili platby za plnenia spojené s vlastníctvom a užívaním bytov a nebytových priestorov ani po dvoch upomienkach zaslaných a doručených do vlastných rúk s 30 dňovým odstupom,
 - b) spracovať návrh a podať žaloby na súd s požiadavkou predaja bytu alebo nebytového priestoru pri naplnení podstaty § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov (uvedenej v čl. X ods. 4 tejto zmluvy).
 7. Predseda vedie rokovania zhromaždenia.
 8. Predseda organizuje prácu predstavenstva, zvoláva a riadi rokovania predstavenstva.
 9. Predseda nesmie vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva a sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.
 10. Rozsah oprávnení predsedu môže byť zmenený rozhodnutím zhromaždenia.
 11. Predseda rozhoduje o použití prostriedkov FPÚO a FPÚOG do výšky 20.000,- Sk v jednotlivých prípadoch, avšak dodatočne musí zdôvodniť a zdokladovať čerpanie v každom jednotlivom prípade.
 12. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
 13. Predseda sa počas svojej neprítomnosti na zhromaždení a na zasadnutiach predstavenstva môže nechať zastupovať splnomocneným členom predstavenstva.
 14. Predsedu odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak je predseda odvolaný a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.
 15. Predseda vydáva na príslušný rok pre každého vlastníka platobný list preddavkov.
 16. Predseda zodpovedá za bezpečnosť a požiarnu ochranu spoločných priestorov domu.
 17. Predseda zabezpečuje počas svojej funkcie vedenie archívu spoločenstva.
 18. S výnimkou obdobia do 30. 6. 2008 predseda za výkon funkcie poberá odmenu, ktorá bude vyplácaná podľa skutočne odpracovaných dní, pričom dňom sa rozumie 8 hodinový pracovný deň. Odmena za takýto 1 celý pracovný deň je 1.000,- Sk, alebo za 1 hodinu necelého pracovného dňa je 125,- Sk. Maximálna odmena za mesiac môže dosiahnuť výšku 23.000,- Sk btto. V každom ďalšom roku bude odmena navýšená o infláciu predchádzajúceho roka. Pri výpočte sa použije výška inflácie oznámená Štatistickým úradom SR. Skutočne odpracovaný čas predseda vykazuje vo forme mesačného výkazu, vždy najneskôr k 3. pracovnému dňu nasledujúceho mesiaca.
 19. Predsedovi môže byť udelená aj iná odmena, a to na základe rozhodnutia zhromaždenia, každoročne po vyúčtovaní príslušného roka.

Článok VIII.

Spôsob správy spoločných častí domu a zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.
2. Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo je právnická osoba založená podľa zákona o vlastníctve bytov, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy.
3. Spoločenstvo vykonáva správu dodávateľským spôsobom alebo vlastnými pracovníkmi, ktorých môže prijať do pracovného pomeru na základe rozhodnutia predstavenstva.

Článok IX.

Predmet činnosti spoločenstva

1. Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom o vlastníctve bytov.
2. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, garáží, príslušenstva,
 - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Spoločenstvo je povinné spoločné časti a zariadenia domu udržiavať podľa právnych predpisov (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.).
4. Spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a poistení domu.
5. Spoločenstvo je povinné:
 - a) zabezpečovať revízie technických zariadení v súlade s platnými technickými normami,
 - b) zabezpečovať poskytovanie služieb spojených s užívaním bytov:
 - i. dodávku tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplej úžitkovej vody (TÚV),
 - ii. dodávku studenej vody (SV) z verejných vodovodov,
 - iii. odvádzanie odpadových vôd,
 - iv. osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - v. servisné služby výt'ahov vrátane pravidelných prehliadok a revízií,
 - vi. odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - vii. upratovanie spoločných častí domu,
 - viii. čistenie prístupových chodníkov,
 - ix. deratizáciu a dezinfekciu,
 - x. odstraňovanie havarijných situácií v dome a bytoch,
 - xi. čistenie kanalizačných prípojok,
 - xii. vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, obstarávanie a udržiavanie hasiacich zariadení a prístrojov v prevádzkovom stave,
 - xiii. odvod dane z nehnuteľnosti a príjmov,
 - xiv. poistenie domu
 - c) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie.
6. Spoločenstvo hospodári s úhradami vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len „úhrady za plnenia“) a s fondom prevádzky, údržby a opráv ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.

Článok X.

Práva a povinnosti vlastníkov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom o vlastníctve bytov a touto zmluvou.
2. Vlastník má právo:
 - a) osobne sa zúčastňovať zhromaždenia, aktívne sa podieľať na rokovaní a hlasovať o návrhoch uznesení,
 - b) byť volený do orgánov spoločenstva,
 - c) obracať sa s podnetmi a sťažnosťami na predstavenstvo a na radu,
 - d) na ročné vyúčtovanie nákladov,
 - e) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - f) prenajať byt inej osobe,
 - g) užívať spoločné časti, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo spolu s osobami žijúcimi v spoločnej domácnosti,

- h) písomne splnomocniť s úradne overeným podpisom inú osobu, aby ho zastupovala na zhromaždení. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnej otázke.
3. Vlastník je povinný
- a) uhrádzať na účet domu v banke úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a majetku spoločenstva, preddavky do FPÚO a FPÚOG na zabezpečenie údržby a opráv domu a garáží a úhrady za správu v súlade s aktuálnym zálohovým predpisom,
 - b) platby podľa písmena a) poukazovať na účet mesačne vopred; najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca. V prípade omeškania s plnením o viac ako 31 kalendárnych dní zaplatiť spoločenstvu zmluvnú pokutu, ktorá je 1% z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň omeškania. Pokuty sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO),
 - c) dodržiavať Domový poriadok,
 - d) riadne užívať a udržiavať byt, nebytový priestor a garáž a hradiť všetky náklady s tým spojené,
 - e) umožniť zástupcovi spoločenstva prehliadku a odstránenie zistených závad na spoločných častiach a zariadeniach domu,
 - f) umožniť zástupcovi spoločenstva vstup do bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt,
 - g) hradiť mimoriadne výdavky na údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu, ak to schváli zhromaždenie alebo v havarijných prípadoch predstavenstvo, pričom havária je rizikový stav objektu, jeho časti alebo technického zariadenia prislúchajúceho z hľadiska funkčnosti k objektu, ktorý:
 - i. ohrozuje alebo obmedzuje bezpečnosť osôb v priestoroch objektu a príslušných priestoroch, alebo
 - ii. spôsobuje alebo s vysokou mierou pravdepodobnosti môže spôsobiť škodu na majetku alebo škodu spôsobenú únikom nakupovaných plnení spojených s užívaním bytu/nebytového priestoru (napr. únik vody),
 - h) dbať o čistotu spoločných častí domu a jeho okolia,
 - i) požiadať vopred spoločenstvo o súhlas na vykonávanie úprav bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu. Rozsiahlejšie úpravy môže robiť len vtedy, ak si navyše splnil ohlasovaciu povinnosť stavebnému úradu (§57 zákona č. 50/1976 Z.z.) alebo ak získal stavebné povolenie (§66 zákona č. 50/1976 Z.z.).
 - j) ohlásiť predstavenstvu zmenu vlastníka bytu a zmenu počtu osôb v byte (aj prechodnú - dlhšiu ako 3 mesiace). Za nesplnenie tejto povinnosti zaplatí pokutu vo výške 5.000,- Sk, ktorá bude príjmom FPÚO.
4. Ak vlastník zasahuje do výkonu vlastníckych práv ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckych práv tým, že:
- a) hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor,
 - b) poškodzuje spoločné časti domu,
 - c) poškodzuje spoločné zariadenia a príslušenstvo domu,
 - d) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov,
 - e) ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
 - f) porušuje dobré mravy v dome,
 - g) neplní rozhodnutia uložené súdom,
- môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka nariadiť predaj jeho bytu alebo nebytového priestoru.
5. Pri prenajatí bytu nájomca bude užívať byt v súlade s domovým poriadkom a prenajímateľ zodpovedá za dodržiavanie tejto zmluvy. Do 15 kalendárnych dní je vlastník povinný nahlásiť počet nájomcov bytu spoločenstvu.
6. Škody, ktoré spôsobil vlastník alebo nájomca, príslušníci jeho domácnosti, alebo jeho návštevníci na iných bytoch, spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu alebo nebytových priestoroch je povinný vlastník odstrániť na vlastné náklady.

7. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník a ktoré sú neuhradené viac ako 3 mesiace po lehote splatnosti, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov v dome; návrh na zápis podáva predseda.

Článok XI.

Majetkové pomery spoločenstva.

- Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý sa tvorí z:
 - príspevkov vlastníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - z predaja majetku, ktorý má vo vlastníctve,
 - príjmov získaných z iných majetkových transakcií,
 - príjmov získaných zo sankcií za časové neplnenie platieb,
 - príjmov z prenájmu spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - úrokov bežných účtov spoločenstva,
 - príjmov z ďalšej činnosti,
 - darov.
- Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome.
- Majetok spoločenstva sa použije na:
 - zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - prevádzkovú réžiu spoločenstva,
 - odmeny členom predstavenstva, predsedovi, členom rady a osobám podieľajúcim sa na výkone správy,
 - ďalšie účely, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.
- S majetkom spoločenstva hospodári predseda podľa ročného vecného plánu a podľa rozpočtu prijatého zhromaždením.
- Predstavenstvo môže samostatne rozhodovať a nakladať s prostriedkami v majetku spoločenstva na realizáciu opráv do výšky 50.000,- Sk v jednotlivom prípade a zároveň do výšky 150.000,- Sk za príslušný kalendárny štvrt'rok, avšak dodatočne musí zdôvodniť a zdokladovať čerpanie v každom jednotlivom prípade.
- Spoločenstvo má zriadené bankové účty. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke.
- K jednotlivým účtom spoločenstva budú mať dispozičné právo vždy spoločne dve osoby, teda bude platiť pravidlo štyroch očí.
- Spôsob použitia majetku spoločenstva kontroluje rada.

Článok XII.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

- Fond prevádzky, údržby a opráv je určený na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu podľa schváleného rozpočtu. Fond prevádzky, údržby a opráv garáží je určený pre garáže.
- Spoločenstvo vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- Fondy sa tvoria z mesačných preddavkov vo výške, ktorú odsúhlasí zhromaždenie alebo podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
- Prostriedky FPÚO a FPÚOG sa evidujú osobitne.
- Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie zostatku z tvorby FPÚO alebo FPÚOG od spoločenstva.

6. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov v dome, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome.
7. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o spoločenstve, nesie vlastník iba ak nie sú kryté úhradami preddavkov do FPÚO a FPÚOG.
8. Prostriedky FPÚO a FPÚOG možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO a FPÚOG.
9. Opravy a údržbu zabezpečuje spoločenstvo.
Použitie prostriedkov FPÚO a FPÚOG sa zabezpečuje podľa týchto zásad:
 - a) Zabezpečenie povinných revízií elektrických zariadení, vody, plynu, výt'ahu a iných zákonom stanovených zariadení domu a garáží sú uzavreté zmluvne s inými právnymi subjektmi. K čerpaniu prostriedkov na tieto účely z účtu spoločenstva nie je potrebný súhlas zhromaždenia ani predstavenstva, podlieha však dodatočnej kontrole zhromaždenia.
 - b) O odstránení následkov vzniknutej havárie rozhoduje predstavenstvo a nie je obmedzené výškou čerpania finančných prostriedkov. Avšak dodatočne musí vyúčtovať a zdôvodniť použitie finančných prostriedkov v danej výške, pričom je povinné tak urobiť hospodárnym spôsobom.
 - c) Realizáciu iných opráv do 50.000,- Sk môže odsúhlasiť predstavenstvo avšak dodatočne musí zdôvodniť ich čerpanie a použitie.
 - d) Realizáciu iných opráv nad 50.000,- Sk musí odsúhlasiť zhromaždenie. Pre FPÚO je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov. Pre FPÚOG je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov garáží.
 - e) V každom jednotlivom prípade čerpania prostriedkov na opravu a údržbu z FPÚO a FPÚOG, ktoré presiahnu sumu 25.000,-Sk má príslušný orgán spoločenstva povinnosť nechať si vypracovať minimálne 3 nezávislé cenové ponuky od podnikateľských subjektov v danom odbore. Na základe predložených ponúk bude vybratá vždy tá, ktorá je z hľadiska cenového a technického najvýhodnejšia. Toto ustanovenie sa nevzťahuje pre prípad havárie.
10. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
11. Nevyčerpané prostriedky FPÚO a FPÚOG v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho obdobia.

Článok XIII.

Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov

1. Výšku mesačného preddavku za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu navrhuje predseda po prerokovaní v rade a schvaľuje zhromaždenie, pričom sa vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce vyúčtovacie obdobie. V priebehu roka je predseda oprávnený zmeniť výšku preddavku po prerokovaní s predstavenstvom len ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmluvných cien, prípadne zo zmeny rozsahu služieb.
2. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia sa rozúčtujú na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
 - a) podľa nameraných hodnôt na vstupe do objektu a bytu za zúčtovacie obdobie
 - i. spotrebu teplej úžitkovej vody (TÚV),
 - ii. spotrebu studenej vody (SV)
 - b) podľa počtu osôb v byte (OSM):
 - i. odvoz a likvidácia domového odpadu,
 - ii. upratovanie spoločných častí domu a chodníkov, zimná údržba,
 - iii. elektrickú energiu spoločných častí a zariadení domu,
 - iv. opravu a údržbu výt'ahov,
 - v. spotrebu elektrickej energie za výt'ahy
 - c) rovným dielom na všetkých vlastníkov
 - i. za správu domu,
 - ii. vedenie účtovníctva,

- iii. právnu pomoc,
 - iv. deratizáciu a dezinfekciu,
 - v. za havarijné služby
- d) podľa celkovej podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru (m²)
- i. za dodávku tepla na ÚK (pokiaľ nebudú namontované pomerové merače),
 - ii. odvod zrážkovej vody,
 - iii. za poistenie domu.
3. Ročné zúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných častí domu zabezpečí predseda najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku.
4. Prípadné reklamácie sa predkladajú predsedovi do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia zúčtovania. Po tomto termíne sa má za to, že vlastník so zúčtovaním súhlasí.
5. Vlastník je povinný zúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch zaplatiť na účet spoločenstva do 21 kalendárnych dní odo dňa doručenia zúčtovania.
6. V tej istej lehote je spoločenstvo povinné vrátiť vlastníčkovi preplatené zúčtovaním.
7. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinností odseku 5. a 6. je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu v zmysle čl. X odsek 3. písmeno b). Pri neplnení tejto povinnosti zaplatiť zmluvnú pokutu v zmysle čl. X odsek 3. písmeno b) platí sankcia podľa čl. X odsek 7. Nárok na úhradu škody tým nie je dotknutý.

Článok XIV.

Iné dojednania

1. Člen spoločenstva nemôže zo spoločenstva vystúpiť, ak vlastní alebo spoluvlastní niektorý z priestorov v dome.
2. Pôvodný vlastník je povinný vyrovnať si svoje záväzky voči spoločenstvu do 15 kalendárnych dní od uskutočnenia prevodov vlastníckych práv. Pri prevode alebo prechode bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka je prílohou k zmluve aj vyhlásenie predsedu spoločenstva o tom, že pôvodný vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a príspevkoch na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv. Predseda je povinný toto vyhlásenie vydať do 5 kalendárnych dní od žiadosti vlastníka v prípade, že také vyhlásenie zodpovedá skutočnej situácii.
3. Alikvotnú časť ročného zúčtovania prevedeného bytu alebo nebytového priestoru pôvodný vlastník obdrží až v termíne 31.5. nasledujúceho roka.
4. Po úmrtí vlastníka bytu, jeho dedič sa stáva na základe rozhodnutia o dedičstve automaticky členom spoločenstva.

Článok XV.

Zánik spoločenstva

1. Spoločenstvo sa zrušuje rozhodnutím zhromaždenia o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva.
2. O zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva rozhoduje zhromaždenie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.
3. Spoločenstvo nemožno zrušiť, ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy.
4. Zhromaždenie môže rozhodnúť o zlúčení alebo splynutí spoločenstva s iným spoločenstvom. Pri zlúčení alebo splynutí prechádza majetok zrušeného spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo, s ktorým sa spoločenstvo zlúčilo alebo na spoločenstvo vzniknuté splynutím.
5. Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra. Jeho zániku predchádza zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie.
6. Náklady likvidácie sa uhradia z majetku spoločenstva. Na zrušenie spoločenstva s likvidáciou alebo bez likvidácie a na zánik sa použijú primerané ustanovenia Obchodného zákonníka o zrušení a zániku obchodných spoločností, ak zákon o vlastníctve bytov neustanovuje inak.
7. Zánikom spoločenstva zaniká členstvo v spoločenstve.

Článok XVI.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Vzťahy medzi členmi spoločenstva, ich práva a povinnosti, spôsob výkonu funkcií orgánov spoločenstva a spôsob nakladania s majetkom spoločenstva upravené touto zmluvou môžu byť rozhodnutím zhromaždenia doplnené a bližšie upravené stanovami a ďalšími vnútornými predpismi.
2. Zmluvu o spoločenstve nemožno vypovedať. Je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve a tým sa stáva členom spoločenstva. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve a prestáva byť členom spoločenstva. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
4. Súčasťou originálov tejto zmluvy je zápisnica a prezenčná listina zo schôdze vlastníkov, na ktorej bola zmluva schválená. Kópie zmluvy a prípadné jej dodatky dostanú všetci členovia spoločenstva po jej/ich registrácii.

Táto zmluva o spoločenstve bola schválená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome konanej v Bratislave dňa 28.11.2007.

OBVODNÝ ÚRAD V BRATISLAVE ODBOR VŠEOBECNEJ VNÚTORNEJ SPRÁVY
ZÁPIS DO REGISTRA
DŇA: 30 -01- 2008
VYKONAL: <i>Bodúšik</i>
Číslo spisu: <i>0VS-4058/08/305</i>
Vedúci odboru <i>JUDr. Budínska</i>

