

6

PRACOVNÁ VERZIA · BOD 6 UZNESENIA

Zmluva o spoločenstve

porovnanie zmien · Valné zhromaždenie 22. 10. 2026

Úplné znenie zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov

— PRACOVNÁ VERZIA S VYZNAČENÝMI ZMENAMI (na prerokovanie zhromaždením) —

ZMLUVA O SPOLOČENSTVE VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Uzavretá podľa § 7 zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

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 vlastníckmi 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 vlastníckmu bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Čsl. armády súp. č. 1020/2-22 v Šali, vedení na LV č. 4024, katastrálne územie Šaľa, sa dohodli, že toto úplné znenie zmluvy nahrádza pôvodné znenie zmluvy zo dňa 23. 10. 1996, Dodatok č. 3 zo dňa 31. 3. 2011 a úplné znenie zmluvy zo dňa 12. 6. 2019.

Legenda: pôvodný text je písaný bežným písmom; ~~prečiarknutý text~~ sa vypúšťa; **tučný podčiarknutý text** sa dopĺňa; za každou zmenou nasleduje poznámka ► **ZMENA** s dôvodom, písaná kurzívou a označená čiarou na ľavom okraji. Zmeny oproti pôvodnému zneniu sú vyznačené červenou, zapracované pripomienky vlastníkov zelenou (p. Kuna) a modrou (p. Šimončík).

Článok I. Úvodné ustanovenia

- Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome nadobúdateľmi bytu a nebytového priestoru v dome a podielovými spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.
- Za účelom zabezpečenia správy domu si vlastníci bytov a nebytových priestorov založili spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré bolo registrované 23. 10. 1996 Okresným úradom v Šali, registračné číslo: 3804/96/1.-5/96 OÚ, dodatok č. 1 registrovaný na KÚ Nitra dňa 28. 9. 2004, č. spisu 2004/07752.
- Súčet všetkých bytov a nebytových priestorov v dome je 217 (176 bytov + 41 nebytových priestorov, **z toho 40 garáží a nebytový priestor č. 29, v ktorom je umiestnená kotelňa**).

► **ZMENA:** Doplnené vysvetlenie počtu – nebytových priestorov je 41, no priestor č. 29 slúži ako kotelňa domu a nemá súkromného vlastníka; garáží s vlastníckmi je 40. Predchádza otázkam pri porovnaní s počtom 216 (176 bytov + 40 garáží) v iných dokumentoch.

Článok II. Názov a sídlo spoločenstva

- Názov spoločenstva: SVB a NP Váh 5
- Sídlo spoločenstva: ul. Čsl. armády 1020/18, 927 01 Šaľa

3. IČO: 31194443

Článok III. Orgány spoločenstva

Orgánmi spoločenstva sú:

- a) predseda,
- b) rada,
- c) zhromaždenie,
- d) ~~dôverník vchodu~~ **dôverníci vchodov.**

► **ZMENA:** Pôvodne jednotné číslo ("dôverník vchodu") nezodpovedalo skutočnosti – dom má 11 vchodov a v každom pôsobí samostatný dôverník. Ide o vecnú, nie právnu zmenu (§ 7c ods. 1 písm. d) zákona pripúšťa "iný orgán" v ľubovoľnom počte).

Článok IV. Predseda

1. Predseda je štatutárnym orgánom, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene.
2. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na 3 roky.
3. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov nie starším ako tri mesiace.
4. Predseda rozhoduje o všetkých veciach spoločenstva, ak nie sú zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, touto zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva.
5. **Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie:**
 - a) rozpočet spoločenstva na príslušný rok,
 - b) ročnú účtovnú uzávierku za plnenia spojené s užívaním bytov a garáží,
 - c) výšku mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a garáže,
 - d) výšku mesačných platieb za správu,
 - e) použitie fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - f) výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a garáží,
 - h) podanie návrhu na exekučné konanie,
 - i) odstúpenie od dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých správnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - j) spracovanie návrhu žaloby na súd s požiadavkou predaja bytu pri naplnení podstaty § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
6. 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, alebo ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov, najmä po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.
7. Pre styk s peňažným ústavom je poverený podpisovým právom predseda.
8. Predseda môže samostatne rozhodovať o údržbe a oprave spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu do výšky 2 000 EUR (slovom dvetisíc eur). Riešenie havarijnej situácie v dome nie je týmto limitom obmedzené.
9. Ak predseda spoločenstva prekročením svojich oprávnení spôsobí spoločenstvu škodu, je povinný v plnej výške ju nahradiť.
10. Rozsah oprávnení predsedu môže byť rozhodnutím zhromaždenia vlastníkov obmedzený alebo rozšírený.
11. **Predseda nesmie:**

- a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzatvárať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva,
b) sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.
12. Predsedom Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Váh 5 so sídlom na ul. Čsl. armády súp. č. 1020/18 je:

~~Tibor Kuna, bytom Čsl. armády 1020/20 Šaľa.~~ **Ing. Ľudovít Kőrös, bytom Čsl. armády 1020/10, 927 01 Šaľa.**

► **ZMENA: Zákonná povinnosť opraviť:** štatutárny orgán sa v priebehu času zmenil (nový predseda zvolený zhromaždením). Zápis štatutára v registri spoločenstiev musí zodpovedať skutočnosti – § 7 ods. 7 zákona ukladá predsedovi/spoločenstvu podať návrh na zápis zmeny do 15 dní odo dňa, keď zmena nastala (Čl. IV bod 15 tejto zmluvy). Ak zmena ešte nebola oznámená správnomu orgánu, treba ju bezodkladne doplniť spolu s úradne osvedčeným podpisom a výpisom z registra trestov nového predsedu.

13. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje v plnom rozsahu poverený člen rady.
14. Predseda ešte pred aktom volieb, ak súhlasil s kandidovaním, musí preukázať svoju bezúhonnosť výpisom z registra trestov, nie starším ako 3 mesiace.
15. ~~Do registra na~~ **Do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov na** príslušnom registračnom úrade sa zapisuje aj zmena alebo zánik zapisovaných skutočností. Štatutárny orgán je povinný podať príslušnému správnomu orgánu návrh na zápis zmeny do 15 dní odo dňa, keď zmena nastala, na ktorom musí byť pravosť podpisu úradne osvedčená. Ak bude návrh podaný oneskorene, správny orgán zmeny nezapíše.

► **Zpracovaná pripomienka od p. Šimončíka**

K návrhu je treba priložiť:

-) zápisnicu,
-) prezenčnú listinu,
-) uznesenia zhromaždenia vlastníkov o vykonanej zmene zmluvy o spoločenstve,
-) dodatok zmluvy o spoločenstve,
-) správny poplatok,
-) pri zmene štatutára aj výpis z registra trestov,
-) aktuálny výpis listu vlastníctva bytového domu (stačí z internetu).

Článok V. Rada

1. Rada je dozorným orgánom spoločenstva.
2. Rada má 3 členov. Volí ich zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome.
3. **Rada vo svojej právomoci:**
- a) zvoláva zhromaždenie vlastníkov najmenej raz za rok,
 - b) kontroluje vedenie účtovníctva a dokladov,
 - c) navrhuje odvolanie predsedu spoločenstva,
 - d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov.
4. Členom rady môže byť len vlastník bytu **aalebo** nebytového priestoru: **v našom bytovom dome; mal by to byť vlastník, ktorý sa v dome zdržiava a je schopný funkciu riadne a osobne vykonávať.**

► **Zpracovaná pripomienka od p. Šimončíka**

5. Rada zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu a podáva mu správy o svojej činnosti.
6. Členom rady nemôže byť predseda spoločenstva.
7. Funkčné obdobie rady je 3 roky.
8. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov.
9. Členovia rady sú oprávnení nahliadnuť do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade so zákonom, zmluvou o spoločenstve a stanovami.

10. Člen rady môže zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť je povinný oznámiť písomne ostatným členom rady a predsedovi spoločenstva, ktorý pripraví novú kandidátku na člena rady. Za týmto účelom zvoláva zhromaždenie v časovom rozpätí do 30 dní od oznámenia o odstúpení a prevedie sa akt voľby.

11. Člen rady nesmie:

- a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzatvárať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva,
- b) sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.

Rada spoločenstva má nasledovné zloženie:

Tibor Kuna, Erika Ivánová, Anna Mondočková.

► **ZMENA:** Doplnenie – pôvodná zmluva mená členov rady vôbec neuvádzala, len všeobecné pravidlá voľby. Uvedenie aktuálneho zloženia nie je zákonom vyžadované (na rozdiel od predsedu, ktorý je štatutárnym orgánom zapisovaným v registri – § 7 ods. 7), ide o voliteľné doplnenie pre prehľadnosť a evidenciu.

Článok VI. Zhromaždenie

- 1. Zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva. Tvoria ho všetci vlastníci bytov v dome.
- 2. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej však raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej jedna štvrtina všetkých vlastníkov bytov v dome, alebo o to požiada predseda. Ak zhromaždenie nezvolá rada a zákonnej 15-dňovej lehote od oznámenia na žiadosť jednej štvrtiny všetkých vlastníkov bytov v dome, môže tak vykonať ktorýkoľvek vlastník bytu na žiadosť jednej štvrtiny všetkých vlastníkov bytov v dome.
- 3. Oznámenie o zhromaždení musí byť v listinnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne 7 pracovných dní pred dňom konania zhromaždenia.
- 4. Oznámenie o zhromaždení vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj predsedovi, ak má zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre predsedu.

5. Zhromaždenie schvaľuje:

- a) zmeny zmluvy o spoločenstve a zásady hospodárenia spoločenstva,
- b) rozpočet spoločenstva,
- c) ročnú účtovnú uzávierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu,
- d) výšku mesačných úhrad za plnenia,
- e) výšku mesačných platieb za správu domu a výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv a majetok spoločenstva a zásady pre ich čerpanie.

6. Zhromaždenie rozhoduje:

- a) o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- b) o voľbe a odvolaní predsedu spoločenstva,
- c) o voľbe a odvolaní členov rady,
- d) o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
- e) o úvere a zabezpečení pohľadávok z poskytnutého úveru,
- f) o výstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,
- g) o správe domu alebo o zmene spôsobu výkonu správy domu,
- h) o výške odmeny predsedu spoločenstva a členom rady,
- i) o prijatí vnútornej smernice,
- j) o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nerozhoduje iný orgán.

7. Na rokovaníach a zhromaždeniach sa zúčastňuje každý jeho člen osobne alebo prostredníctvom písomne splnomocneného zástupcu. Splnomocnenie musí byť úradne overené. Splnomocnená osoba je povinná na začiatku zhromaždenia sa preukázať splnomocnením predsedovi alebo členovi rady.

8. Na začiatku každého zhromaždenia sa zvolí:

- a) predsedajúci, ktorý vedie zhromaždenie,
- b) príslušná komisia, ktorá je k rokovaniu potrebná (mandátna, volebná, návrhová),

- c) zapisovateľ, ktorý zhotovuje písomný záznam z priebehu rokovania,
d) overovateľ zápisnice.
9. Zapisovateľ doručí zápisnicu do 7 dní s prílohami predsedovi spoločenstva. Zápisnica a prijaté uznesenia zo zhromaždenia sú uložené u predsedu spoločenstva. Predseda do 7 pracovných dní je povinný oznámiť výsledky hlasovania spôsobom v dome obvyklým, t. j. spôsobom podľa Článku II stanov spoločenstva.
10. Zhromaždenie rozhoduje o veciach, ktoré patria do jeho pôsobnosti hlasovaním na zhromaždení.
11. **Pri hlasovaní vlastníkov na zhromaždení sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:**
- a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
 - b) voľbe alebo odvolaní predsedu,
 - c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
 - d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,
 - e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony,
 - f) výške platby za správu,
 - g) zmene formy správy,
 - h) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
 - i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
 - j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží,
 - l) súhlase so stavebnou úpravou, ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva alebo príľahlého pozemku,
 - m) súhlase so stavebnou úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve neurčuje inak,
 - n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
 - o) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru,
 - p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - r) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkmi podľa § 19 ods. 8 zákona,
 - s) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.
- (2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak hlasujú o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, zmluve o úvere alebo jej zmene, zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene, zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy, o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru, novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo o zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
- (3) Súhlas všetkých vlastníkov sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva spoločných častí domu, príslušenstva alebo pozemku, príslušných ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov.
- (4) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

(5) 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 podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvoj tretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas štvor pätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov.

Schôdzu vlastníkov vedie predseda, ak vlastníci nerozhodli inak.

Hlasovanie môže byť aj písomné. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Overiť pravosť podpisov môže aj notár alebo obecný úrad.

12. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada alebo štvrtina vlastníkov bytov v dome 7 dní vopred informovaní vlastníci bytu v dome o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu, otázka alebo otázky, ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami, pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhým slovom „nie“. Ak vlastník bytu nevyznačí svoj názor, je jeho hlas neplatný. Pri vykonávaní písomnou formou predsedu za účasti ďalších dvoch overovateľov výsledok hlasovania a oznámi ho do 7 pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na zhromaždení vlastníkov. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený a doručený, má právo obrátiť sa do 3 mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

Článok VII. Iný orgán spoločenstva – ~~dôverník vchodu~~ dôverníci vchodov

1. ~~Dôverník vchodu~~ zabezpečujú komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s predsedom spoločenstva. Informujú vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. ~~Dôverník vchodu uplatňuje~~ Dôverníci vchodov uplatňujú voči predsedovi spoločenstva požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o spoločenstve a stanovami.

► **ZMENA:** *Zosúladenie s Čl. III a so skutočným stavom – v dome pôsobí 11 dôverníkov (po jednom na vchod), nie jeden. Podrobnú úpravu ich postavenia a voľby prináša Čl. V stanov spoločenstva.*

2. Dôverníkom vchodu môže byť členom Rady a člen Rady môže byť vchodovým dôverníkom. Podrobnosti o postavení a pôsobení dôverníkov vchodov upravujú stanovy spoločenstva.

► **ZMENA:** *Doplnená posledná veta – odkaz na nový dokument (stanovy), ktorý inštitút dôverníkov vchodov podrobne rozpracúva (Čl. V stanov).*

Článok VIII. Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku

1. Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov za plnenia spojené s užívaním bytov, s výnimkou úhrad, ktoré vlastníci uhrádzajú priamo dodávateľovi. Hospodári s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome.

a/ Garážou v dome sa na účely tohto dokumentu rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

2. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok.

3. Spoločenstvo spoločné nebytové priestory, spoločné časti a spoločné zariadenia domu ani príslušenstvo neprenajíma. O prípadnom nájme môžu rozhodnúť len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b zákona.

► **Zpracovaná pripomienka od p. Kuna**

4. Spoločenstvo uzatvára zmluvy, v rozsahu svojej činnosti, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytu a poistením domu.

5. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov.
6. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov alebo podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a ďalších právnych predpisov.
7. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účte v banke. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov v dome. Spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.
8. Spoločenstvo zabezpečuje prevádzku domu, plynovej kotolne, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve. Spoločenstvo môže vykonávať údržbu a opravy cez dodávateľské subjekty, ktoré vyberie predseda a členovia rady výberovým konaním z ponúk dodávateľských subjektov, ak toto právo nevymedzí zhromaždenie vlastníkov.
9. Predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti TZ ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok a to bez súhlasu vlastníkov bytov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
 - a/ Spoločenstvo a predseda sú povinní evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín.
 - b/ priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov v dome, predseda zodpovedá aj za správnosť evidencie.
 - c/ uplatňovať práva vlastníkov bytov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám.
10. Vlastníci bytov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ~~ak je súčasťou bytu lod'a, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy lod'ie.~~

► **Zpracovaná pripomienka od p. Šimončíka**

11. Úhrady za plnenia sú vlastníci v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva v banke. Pri rozúčtovaní za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí a zariadení domu. Za plnenia spojené s užívaním bytu sa považujú najmä: osvetlenie spoločných priestorov, čistenie vnútornej kanalizácie, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka studenej vody, prevádzka a údržba výtahu a odvádzanie odpadových vôd a poistenie domu a havarijná služba a podobne.
12. Garáže sú súčasťou bytového domu. Vlastník garáže je povinný: a) na nevyhnutný čas sprístupniť garáž za účelom kontroly, údržby alebo opravy spoločných častí a zariadení domu, b) vopred oznámiť predsedovi spoločenstva výmenu garážovej brány a pri výmene rešpektovať jednotné farebné zladenie brán, c) udržiavať čistotu a poriadok pred svojou garážou (lístie, sneh, poľadovica). Cez garáže vedú spoločné rozvody vykurovania. Ak je na nich potrebný servisný zásah zo strany spoločenstva, predseda spoločenstva zabezpečí, aby sa počas zásahu do garáže nedostali neoprávnené osoby a veci v nej uložené boli chránené, a po skončení zásahu zabezpečí jej opätovné uzamknutie. Inak si ochranu a poistenie vecí uložených v garáži zabezpečuje vlastník garáže.

► **Zpracovaná pripomienka od p. Kuna**

► **Zpracovaná pripomienka od p. Šimončíka**

Článok IX. Predmet činnosti spoločenstva

1. Spoločenstvo je právnická osoba založená podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorá spravuje spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, ~~lod'ie~~, balkóny, ~~terasy~~, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov, príslušenstvo a pozemok, vrátane ich údržby a obnovy.
2. Pri správe domu je predseda povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na nasledujúci kalendárny rok.

a/ podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14 ods. 1 písm. o).

3. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorým spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov v dome:

- prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, pozemku a príslušenstva,
- vedenie účtu domu,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- ekonomickú agendu,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov v dome.

4. Spoločenstvo je povinné sa ďalej starať o:

- a) vyhradené technické zariadenia, ako plynovú kotolňu s technologickým zariadením, elektrické rozvody, výťahy, tlakové nádoby a protipožiarnu ochranu v dome, revíziu rozvod. potrubia plynu, ktorá bude vykonaná až po plynový spotrebič vlastníka.
- b) poskytovanie nasledujúcich služieb spojených s užívaním bytov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody z vlastnej kotolne, dodávku vody z verejných vodovodov a vodární,
 - odvádzanie odpadových vôd do verejnej kanalizácie, osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie spoločných priestorov (vlastníkmi alebo dodávateľským spôsobom), deratizáciu v dome, dezinfekciu a dezinfekciu v bytoch, výkon ekonomických činností spojených so správou domu, poistenie domu, čistenie odpadového potrubia v dome, používanie výťahu, havarijnú službu.

5. Zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.

6. Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov v dome. Na správu domu nesmú byť súčasne dohodnuté viaceré formy správy domu.

Článok X. Práva a povinnosti vlastníkov bytov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, touto zmluvou a stanovami. 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 a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu a hlasovaním, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom.
2. Vlastníci bytov sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve poukazovať preddavky mesačne za bežný mesiac do fondu prevádzky, údržby a opráv, na účet spoločenstva v banke. Výšku preddavku do fondu prevádzky a opráv určí predseda / účtovník / spravidla vždy jeden rok dopredu, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, zariadení a spoločných nebytových priestorov domu, ako aj príslušenstva pozemku, výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a majetok spoločenstva.
3. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy.
- 3a. Vlastník bytu je povinný udržiavať čistotu a poriadok v spoločných priestoroch na poschodí, na ktorom má byť (chodba a schodisko na 1. až 7. poschodí): najmenej 1× za týždeň pozametať a poumývať podlahu a schodisko a 2× do roka umyť okná a parapety. Upratovanie ostatných spoločných častí domu – priestor pred vchodom, vestibul, chodba pred výťahom, výťah, schodisko na prízemí, dvere hlavného a zadného vchodu – vykonáva upratovacia firma 1× týždenne.
- **Zpracovaná pripomienka od p. Kuna**
4. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo výkone ich vlastníckych a spoluužívateľských práv.
5. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných priestoroch a častiach domu spôsobil sám alebo osoby užívajúce jeho byt alebo nebytový priestor.

6. Vlastník bytu je povinný do 10 dní oznámiť spoločenstvu nájom bytu a nebytového priestoru inou osobou, zmenu počtu osôb užívajúcich byt a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky plnení a ostatných platieb spojených s užívaním bytu a ostatné platby podľa odseku 2.
7. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva a osobe oprávnenej vykonať obhliadku alebo opravy, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je vlastník povinný umožniť aj v prípade osadenia meracích zariadení na meranie spotreby teplej a studenej vody v byte, odpočet nameraných hodnôt. Pri neumožnení odpočtu studenej vody a teplej vody vo výške trojnásobku priemernej spotreby, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Ak vlastník neumožní odpočet spotreby studenej a teplej vody, určí sa mu spotreba vo výške trojnásobku priemernej spotreby a zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

► **Zpracovaná pripomienka od p. Šimončíka**

8. Vlastník bytu a nebytového priestoru nemôže vykonávať úpravy bytu a nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva (napr. farba a tvar okien, zasklievanie balkónov a pod.). Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
9. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru zasahuje do vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že:
- hrubo poškodzuje byt a spoločné časti domu, poškodzuje spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť vlastníkov, porušuje dobré mravy v dome, neplní rozhodnutia uložené súdom,

môže súd na návrh spoločenstva nariadiť predaj bytu a nebytového priestoru.

10. Vlastník bytu má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv.
11. Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu hlasovaním rozhodovať o správe spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Prítomný vlastník svojím hlasovaním demonštruje zhodný prejav vôle spoluvlastníka.
12. Prehlasovaný vlastník bytu má právo obrátiť sa do 30 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.
13. Za každý byt a nebytový priestor má vlastník 1 hlas.
14. Vlastník bytu môže písomne s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho na zhromaždení vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku zhromaždenia členovi rady alebo predsedovi.
15. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých správnych úkonov týkajúcich sa bytu vzniká zo zákona záložné právo v prospech spoločenstva. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Návrh na zápis podáva predseda.
16. Vlastník nemôže bez súhlasu zhromaždenia vlastníkov zriaďovať samostatné zdroje tepla a teplej úžitkovej vody vo svojom byte.
17. V súlade so ~~zákonom č. 428/2002 Z. z. § 4 ods. 1 písm. c) o ochrane osobných údajov~~ **zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 (GDPR)** vlastníci bytov **súhlasia, aby prostredníctvom zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov súhlasia s tým, aby boli na zhromaždení, s vylúčením verejnosti boli vlastníci bytov v dome informovaní o neplatičoch, menovite: informovaní o vlastníkoch v omeškaní s úhradami, v rozsahu meno, priezvisko a výška nedoplatku, ako o nevyhnutnom minime na účely ochrany oprávnených záujmov spoločenstva a ostatných vlastníkov.**

► **ZMENA:** Zákonná povinnosť opraviť: zákon č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov bol zrušený a s účinnosťou od 25. 5. 2018 nahradený zákonom č. 18/2018 Z. z. v spojení s Nariadením EÚ 2016/679 (GDPR). Odkaz na neplatný predpis robí toto ustanovenie právne neúčinné. Zároveň bol text spresnený tak, aby

zodpovedal zásade minimalizácie údajov podľa GDPR (uvedenie len mena, priezviska a výšky nedoplatku, nie plošné "menovanie").

Článok XI. Majetkové pomery spoločenstva

1. Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý pozostáva z príjmov:

- a) príspevkov vlastníkov bytov na správu domu,
- b) iných príjmov.

2. Majetok spoločenstva sa použije na:

- a) správnu réžiu spoločenstva (poštovné, telefónne poplatky, kancelárske potreby, cestovné a pod.),
- b) odmeny predsedu a členov rady, ekonomické služby,
- c) ďalšie účely, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.

3. S majetkom spoločenstva hospodári predseda spoločenstva do výšky tvorby mesačných úhrad za správu.

4. Predchádzajúci súhlas zhromaždenia vlastníkov bytov predseda spoločenstva potrebuje:

- a) ak vynaložené finančné prostriedky prevýšia v jednotlivom prípade sumu uvedenú v odseku 3,
- b) na prenájom spoločných častí a zariadení domu.

Článok XII. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci bytov vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv.

2. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:

-) mesačné preddavky vlastníkov bytov,
-) príjem za prenájom spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva,
-) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
-) príjmy z výtlačkov exekúcie bytu alebo z dobrovoľnej dražby bytu vo výške pohľadávok voči vlastníkovi zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona,
-) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
-) príjmy z predaja spoločných častí a spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci nedohodnú inak.

Fond prevádzky, opráv a údržby slúži na úhrady spojené s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadné zlepšenie, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí a spoločných zariadení domu.

3. Prostriedky určené na plnenia spojené s užívaním bytov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv určené na zabezpečenie údržby, opráv, prípadné zlepšenie, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení domu sa vedú účtovne oddelene.

4. Prostriedky fondu prevádzky, opráv a údržby môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v prípade ich dočasného nedostatku.

5. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu nemá doterajší vlastník právo na vrátenie zostatku z tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva.

6. Vlastníci bytov v dome znášajú náklady fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

7. Príjem za prenájom spoločných častí, spoločných zariadení v dome je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok XIII. Plnenia za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov

1. Výšku mesačných úhrad za plnenia s užívaním bytov jednotlivým vlastníkom navrhuje predseda spoločenstva. Pri návrhu mesačných úhrad za plnenia sa vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov v bežnom roku.

2. Predseda je oprávnený zmeniť výšku mesačných úhrad za plnenia len vtedy, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov štátu alebo pri zmene rozsahu poskytovaných plnení, alebo ak sa na zmene výšky uznesie zhromaždenie vlastníkov.
3. **Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí predseda spoločenstva bytov takto:**
 - a) podľa nameraných hodnôt – teplej úžitkovej vody, + koeficient v pomere k fakturačnému meradlu,
 - b) podľa nameraných hodnôt za dodávku studenej vody (vodné a stočné), + koeficient k fakturačnému meradlu,
 - c) podľa nameraných hodnôt cez P R V N za dodávku tepla,
 - d) podľa počtu osôb – osvetlenie spoločných priestorov a používanie výťahu,
 - e) podľa spoluvlastníckeho podielu na byty – poplatok za správu, upratovanie,
 - f) rovnakým podielom na byty,
 - g) podľa plochy bytu – zrážková voda.
4. Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí predseda spoločenstva bytov najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Zároveň je povinný predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a zariadení, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu povinný uhradiť na účet spoločenstva do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote sa vráti vlastníkovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním.
6. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní, je povinná so splnením povinnosti podľa odseku 5 zaplatiť úrok z omeškania podľa vládneho nariadenia č. 87 z roku 1995 Z. z. nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý. Reklamáciu v súvislosti s ročným vyúčtovaním služieb spojených s bývaním vlastník uplatní do 15 dní od jeho doručenia.

► **ZMENA:** *Legislatívno-technická oprava: doplnenie presného číselného označenia predpisu a formulácie "v znení neskorších predpisov", aby ustanovenie automaticky odkazovalo na aktuálne platnú sadzbu úroku z omeškania (tá sa v nariadení menila) a nezastaralo pri budúcich novelizáciách.*
7. Ak spoločenstvo skončí svoju činnosť, je povinné 30 dní pred jej skončením predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti týkajúcej sa a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, previesť zostatok vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcom. Zároveň je povinné previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu, zriadený v banke novým správcom.

Článok XIV. Opravy a údržba domu

1. Na opravy, údržbu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, pozemku prispievajú vlastníci bytov mesačnými platbami, ktorých výška sa určí koncom kalendárneho roka na nasledujúci rok podľa výšky spoluvlastníckeho podielu.
2. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov, ktoré vznikli pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o spoločenstve, nesie vlastník bytu len vtedy, ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhrada preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok XV. Zánik spoločenstva

1. O zrušení spoločenstva rozhoduje zhromaždenie vlastníkov.
2. **Spoločenstvo sa zrušuje:**
 - a) dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom kedy bol výmaz spoločenstva registrovaný správnym orgánom,
 - b) rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva, inak dňom kedy bola zmena registrovaná správnym orgánom,

- c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku. V registri sa musí vyznačiť meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu správcu konkurznej podstaty.
3. Spoločenstvo nie je možné zrušiť, ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy.
4. Náležitosti zapísané v registri sú účinné voči každému odo dňa zápisu do registra.
5. Zhromaždenie vlastníkov môže rozhodnúť o zlúčení alebo splnutí spoločenstva s iným spoločenstvom. Pri zlúčení prechádza majetok zrušeného spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo, s ktorým sa spoločenstvo zlúčilo. Pri splnutí prechádza majetok spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo vzniknuté splnutím. Zmeny, ktoré zo zlúčenia alebo zo splnutia vyplývajú a sú predmetom zápisu do registra, oznámi predseda novovzniknutého spoločenstva do 7 dní príslušnému registračnému úradu. Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra. Výmaz zlučovaného alebo rozdeleného spoločenstva a zápis zmeny pri spoločenstve, s ktorým sa zanikajúce spoločenstvo zlúčilo, alebo zápis nových spoločenstiev po rozdelení sa vykoná k tomu istému dňu. Na zrušenie spoločenstva s likvidáciou alebo bez likvidácie a na zánik sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o zrušení a zániku obchodných spoločností, ak zákon č. 182/1993 Z. z. neustanovuje inak.

Článok XVI. Prechodné ustanovenia

1. Vzťahy medzi vlastníkmi v dome, ich práva a povinnosti, spôsob výkonu funkcií orgánov spoločenstva a spôsob nakladania s majetkom spoločenstva, upravené touto zmluvou, môžu byť rozhodnutím zhromaždenia vlastníkov doplnené a bližšie konkretizované stanovami spoločenstva a ďalšími vnútornými predpismi.
2. Ochranou údajov a informácií z činnosti spoločenstva sú zaviazané volené orgány, na ktoré sa vzťahuje povinnosť mlčanlivosti.

Článok XVII. Záverečné ustanovenia

1. Náležitosti zapísané v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú účinné voči každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru odo dňa vykonania zápisu do registra.
2. Účastníkmi tejto zmluvy sú aj ďalší vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú povinní k zmluve pristúpiť za podmienok vyhláseníach obsiahnutých v zmluve o prevode bytu a nebytového priestoru do vlastníctva a vlastníci, ktorí nadobúdajú byt a nebytový priestor iným spôsobom a k zmluve pristúpia písomným vyhlásením doručeným predsedovi spoločenstva.
3. Pri prevode bytu a nebytového priestoru na nového vlastníka je súčasťou zmluvy aj vyhlásenie predsedu spoločenstva o tom, že pôvodný vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách plnenia spojené s užívaním bytu a príspevkoch na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Pri zmene vlastníckych práv bytu a nebytového priestoru je pôvodný vlastník povinný uzavrieť so štatutárnym zástupcom spoločenstva – predsedom spoločenstva zmluvu o uhradení nedoplatku vzniknutého z vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru za obdobie vlastníctva bytu a nebytového priestoru, ktorému budú zúčtované v ročnom vyúčtovaní záloh na byt alebo nebytový priestor do 31. 05. nasledujúceho roka. Uzavretá zmluva zároveň zaväzuje spoločenstvo na vrátenie preplatku vzniknutého z vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za obdobie vlastníctva bytu a nebytového priestoru.
5. Otázky v tejto zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami zákona ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými na území SR.
6. Ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, nemá to za následok neplatnosť celej zmluvy.
7. Vlastníci bytov súhlasia a splnomocňujú touto zmluvou predsedu na podanie návrhu o vykonaní dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 527/2000 Z. z. a to voči vlastníkovi, ktorého pohľadávka vyplývajúca z titulu platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv domu bude vyššia ako trojnásobok mesačnej zálohovej platby spojenej s užívaním bytu.

V Šali, dňa

.....
Ing. Ľudovít Kőrös

predseda SVB a NP Váh 5