

# 7

NÁVRH NA SCHVÁLENIE · BOD 7 UZNESENIA

## Stanovy Spoločenstva

Valné zhromaždenie 22. 10. 2026

### STANOVY

#### Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Váh 5

vydané v zmysle § 7a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

*Poznámka pre zhromaždenie: Stanovy sú voliteľný dokument (§ 7a ods. 4 zákona) – dopĺňajú a podrobnejšie upravujú vnútornú organizáciu spoločenstva nad rámec Zmluvy o spoločenstve. Stanovy schvaľuje zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov [§ 14b ods. 1 písm. c) zákona]. Pri každom článku je uvedené, či ide o zákonom povinný obsah, alebo o voliteľné ustanovenie ponechané na rozhodnutí vlastníkov.*

#### Článok I. Úvodné ustanovenia

*Typ: voliteľné ustanovenie (§ 7a ods. 4 zákona)*

1. Tieto stanovy upravujú podrobnosti o vnútornej organizácii, činnosti orgánov a hospodárení Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov Váh 5, so sídlom Čsl. armády 1020/18, 927 01 Šaľa, IČO: 31194443 (ďalej len „spoločenstvo“), nad rámec Zmluvy o spoločenstve v jej aktuálnom platnom znení (ďalej len „zmluva o spoločenstve“).
2. Stanovy sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, orgány spoločenstva a ich členov.
3. Ak je niektoré ustanovenie stanov v rozpore so zmluvou o spoločenstve alebo so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, má prednosť zmluva o spoločenstve, resp. zákon.
4. Stanovy schvaľuje, mení a zrušuje zhromaždenie vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

#### Článok II. Doručovanie a zverejňovanie oznámení

*Typ: voliteľné ustanovenie (zákon v § 14a ods. 2 a § 14 ods. 9 ponecháva na zmluve/stanovách určiť „spôsob obvyklý v dome“)*

1. Za spôsob doručovania a zverejňovania oznámení obvyklý v dome (najmä oznámenia o schôdzi vlastníkov, o zhromaždení, o písomnom hlasovaní a o výsledkoch hlasovania) sa v zmysle § 14a ods. 2 a § 14 ods. 9 zákona považuje výlučne listinná forma, a to:
  - a) vhođením oznámenia do poštovej schránky vlastníka bytu alebo nebytového priestoru,
  - b) vyvesením oznámenia na informačnej (vývesnej) tabuli v spoločných priestoroch príslušného vchodu domu.
2. Elektronická forma komunikácie (e-mail, telefón a pod.) sa nepovažuje za spôsob doručovania obvyklý v dome v zmysle zákona a možno ju použiť len ako doplnkový, právne nezáväzný spôsob informovania vlastníkov.
3. Písomnosti určené predsedovi spoločenstva sa doručujú do kancelárie spoločenstva vo vchode č. 18 domu Čsl. armády 1020, Šaľa.

## Článok III. Predseda

Typ: kombinácia – voľba a základné právomoci predsedu upravuje Čl. IV zmluvy o spoločenstve (povinný obsah); tento článok ich len rozvádza (voliteľné)

1. Predsedom spoločenstva je Ing. Ľudovít Kőrös, bytom Čsl. armády 1020/10, 927 01 Šaľa, zvolený zhromaždením v súlade s Čl. IV zmluvy o spoločenstve.
2. Predseda vedie kanceláriu spoločenstva vo vchode č. 18 domu Čsl. armády 1020, kde sú vlastníkom bytov a nebytových priestorov k dispozícii konzultačné hodiny po vzájomnej (napr. telefonickú) dohode.
3. Predseda zabezpečuje komunikáciu s vlastníkmi spôsobom uvedeným v Článku II týchto stanov; kontaktný e-mail spoločenstva a informačnú tabuľu vo vchodoch môže využívať len ako doplnkový informačný kanál.
4. Pri neprítomnosti presahujúcej 30 kalendárnych dní zastupuje predsedu v plnom rozsahu poverený člen rady určený radou, v súlade s Čl. IV bod 13 zmluvy o spoločenstve.
5. Predseda je povinný najneskôr do 30. novembra každého roka predložiť vlastníkom bytov plán opráv a údržby na nasledujúci kalendárny rok a návrh výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, v súlade s Čl. IX bod 2 zmluvy o spoločenstve.

## Článok IV. Rada

Typ: kombinácia – existencia a základné právomoci rady sú upravené v Čl. V zmluvy o spoločenstve (povinný obsah); zloženie a rokovací poriadok sú voliteľným doplnením

1. Rada spoločenstva (dozorný orgán) má v súlade s Čl. V zmluvy o spoločenstve 3 členov, ktorých volí zhromaždenie na obdobie 3 rokov. Aktuálne zloženie rady je:  
**Tibor Kuna, Erika Ivánová, Anna Mondočková.**
2. Rada rokuje podľa potreby, najmenej dvakrát do roka. Rokovanie rady zvoláva ktorýkoľvek jej člen.  
► **Zpracovaná pripomienka od p. Kuna**
3. Z rokovania rady sa vyhotovuje stručný záznam, ktorý podpisujú prítomní členovia rady; záznam sa uchováva u predsedu spoločenstva.
4. Na platné uznesenie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov (t. j. najmenej 2 z 3 členov), v súlade s Čl. V bod 8 zmluvy o spoločenstve.

## Článok V. Dôverníci vchodov

Typ: voliteľný orgán [§ 7c ods. 1 písm. d) zákona – „iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve“]; rozpracúva Čl. VII zmluvy o spoločenstve

1. V súlade s Čl. VII zmluvy o spoločenstve pôsobí v každom z 11 vchodov bytového domu Čsl. armády 1020 jeden dôverník vchodu, volený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov príslušného vchodu jednoduchou väčšinou prítomných na stretnutí vlastníkov daného vchodu.
2. **Dôverník vchodu najmä:**
  - a) sprostredkúva komunikáciu medzi vlastníkmi svojho vchodu a predsedom, resp. radou spoločenstva,
  - b) informuje vlastníkov svojho vchodu o dôležitých rozhodnutiach a oznámeniach spoločenstva spôsobom podľa Článku II týchto stanov,
  - c) tlmočí predsedovi alebo rade podnety, pripomienky a sťažnosti vlastníkov svojho vchodu týkajúce sa správy domu,
  - d) dohliada na čistotu a poriadok v spoločných priestoroch svojho vchodu, najmä na upratovanie – zametanie a umývanie schodov a umývanie okien na každom poschodí, a upozorňuje na dodržiavanie protipožiarneho predpisov (voľné únikové cesty).► **Zpracovaná pripomienka od p. Kuna**
3. Funkcia dôverníka vchodu je volená. Za výkon funkcie patrí dôverníkovi vchodu odmena na základe dohody o vykonaní práce. Funkčné obdobie dôverníka vchodu je zhodné s funkčným obdobím rady (3 roky).  
► **Zpracovaná pripomienka od p. Kuna**

4. Dôverníkom vchodu by mal byť vlastník bytu v našom bytovom dome, ktorý v dome býva a je pre vlastníkov svojho vchodu dosiahnuteľný. Dôverníkom vchodu môže byť aj člen rady alebo predseda spoločenstva, v súlade s Čl. VII bod 2 zmluvy o spoločenstve.

► **Zpracovaná pripomienka od p. Šimončíka**

## Článok VI. Zhromaždenie a hlasovanie

*Typ: kombinácia – kvóra a základný postup upravuje záväzne zákon (§ 14, § 14a, § 14b) a Čl. VI zmluvy o spoločenstve (povinný obsah); tento článok upravuje procesné detaily ponechané na rozhodnutí vlastníkov*

1. Zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva a tvoria ho všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zvoláva ho rada najmenej raz ročne, na žiadosť predsedu alebo na žiadosť najmenej jednej štvrtiny vlastníkov, v súlade s Čl. VI zmluvy o spoločenstve.
2. Oznámenie o termíne, mieste a programe zhromaždenia sa doručuje výlučne listinnou formou podľa Článku II týchto stanov, najneskôr 7 pracovných dní pred konaním zhromaždenia.
3. Hlasovanie vlastníkov sa v spoločenstve uskutočňuje výlučne na zhromaždení (schôdzi vlastníkov) alebo písomným hlasovaním na hlasovacej listine v listinnej podobe. Spoločenstvo nezavádza elektronické hlasovanie podľa § 14 ods. 2 a § 14a ods. 5 až 7 zákona; vlastník tak môže uplatniť svoje hlasovacie právo len osobne, prostredníctvom splnomocneného zástupcu, alebo písomným hlasovaním na hlasovacej listine.
4. Hlasovacie kvóra pri jednotlivých typoch rozhodnutí (nadpolovičná väčšina, dvojtretinová väčšina, súhlas všetkých vlastníkov) sa riadia výlučne § 14b zákona a Čl. VI bod 11 zmluvy o spoločenstve.
5. Zápisnicu zo zhromaždenia vyhotovuje zapisovateľ zvolený na začiatku zhromaždenia; zápisnicu spolu s prílohami (prezenčná listina, plnomocenstvá) doručuje predsedovi do 7 dní od konania zhromaždenia.
6. Výsledky hlasovania predseda zverejní do 7 pracovných dní od konania zhromaždenia alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom podľa Článku II týchto stanov; oznámenie o výsledku musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

## Článok VII. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

*Typ: povinný obsah zákona (§ 14, Čl. X zmluvy o spoločenstve) – tento článok len odkazuje a dopĺňa procesné detaily*

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú upravené najmä v § 11, § 14 a § 14b zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a v Čl. X zmluvy o spoločenstve.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný oznámiť spoločenstvu zmenu v počte osôb užívajúcich byt, prenájom bytu, ako aj ďalšie skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za plnenia, a to do 10 dní odo dňa vzniku zmeny, listinnou formou doručenou do kancelárie spoločenstva.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť prístup do bytu na účely odpočtu meradiel, kontroly technického stavu alebo vykonania opravy, a to na základe písomného oznámenia predsedu doručeného vopred, okrem prípadov havarijnej situácie, kedy je vstup umožnený bezodkladne.

## Článok VIII. Fond prevádzky, údržby a opráv

*Typ: kombinácia – existencia fondu a jeho zdroje sú povinný obsah (§ 7b, Čl. XII zmluvy o spoločenstve); výška preddavku a termín schvaľovania sú voliteľné*

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) sa tvorí a používa v súlade s Čl. XI a Čl. XII zmluvy o spoločenstve.
2. Výšku mesačného preddavku do fondu navrhuje predseda po prerokovaní v rade a schvaľuje zhromaždenie najneskôr do konca kalendárneho roka na nasledujúci rok, spolu s plánom opráv podľa Čl. IX bod 2 zmluvy o spoločenstve.
3. O čerpaní fondu nad rámec limitu podľa Čl. IV bod 8 zmluvy o spoločenstve (2 000 EUR) rozhoduje zhromaždenie; v prípade havarijnej situácie môže predseda konať bez tohto obmedzenia s následným informovaním rady a zhromaždenia.
4. Predseda je povinný viesť oddelenú evidenciu fondu a prostriedkov určených na plnenia spojené s užívaním bytov, v súlade s Čl. XII bod 3 zmluvy o spoločenstve.

## Článok IX. Hospodárenie spoločenstva, rozpočet a účtovná závierka

Typ: povinný obsah zákona [§ 14b ods. 1 písm. c)] – termíny a forma predloženia sú voliteľné

1. Predseda predkladá zhromaždeniu na schválenie ročný rozpočet spoločenstva a ročnú účtovnú závierku, v súlade s Čl. IV bod 5 zmluvy o spoločenstve.
2. Predseda je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom písomnú správu o svojej činnosti a vyúčtovanie fondu a úhrad za plnenia za predchádzajúci rok, v súlade s Čl. XIII bod 4 zmluvy o spoločenstve.
3. Vyúčtovanie a správa o hospodárení sa vlastníkom doručujú spôsobom podľa Článku II týchto stanov a súčasne sú k nahliadnutiu v kancelárii spoločenstva.

## Článok X. Ochrana osobných údajov

Typ: povinné ustanovenie – súlad s aktuálne platným zákonom je zákonná povinnosť

1. Spoločenstvo spracúva osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rozsahu nevyhnutnom na výkon správy domu, v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov a Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 (GDPR).
2. Volené orgány spoločenstva (predseda, členovia rady, dôverníci vchodov) sú viazané mlčanlivosťou o osobných údajoch a iných citlivých informáciách, o ktorých sa dozvedeli pri výkone svojej funkcie, a to aj po jej skončení.
3. Informovanie vlastníkov o neplatičoch sa vykonáva výlučne v rozsahu a spôsobom podľa Čl. X bod 17 zmluvy o spoločenstve.

## Článok XI. Záverečné ustanovenia

Typ: povinné/formálne ustanovenie

1. Tieto stanovy nadobúdajú platnosť a účinnosť dňom ich schválenia zhromaždením vlastníkov.
2. Zmenu alebo zrušenie stanov schvaľuje zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Vo veciach neupravených týmito stanovami sa postupuje podľa zmluvy o spoločenstve, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
4. Predseda je povinný doručiť schválené stanovy, resp. ich zmenu, každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome, primerane podľa postupu uvedeného v Čl. IV zmluvy o spoločenstve pre doručovanie zmeny zmluvy o spoločenstve.

Schválené zhromaždením vlastníkov dňa .....

.....

Ing. Ľudovít Kőrös

predseda SVB a NP Váh 5