

Z M L U V A č. 2/2001
o spoločenstve vlastníkov bytov, nebytových priestorov
a spoločných priestorov

uzavretá podľa ustanovenia § 7 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) medzi týmito zmluvnými stranami :

Spoločenstvo vlastníkov bytov
Vajnorská 49/51, 831 03 Bratislava

zastúpené : Ing. Helenou POHÁNKOVOU,
predsedom spoločenstva

a
Mgr. Pavlem BLAŠTÍKOM,
podpredsedom spoločenstva

IČO : 30786339

(ďalej len „SVB“)

a

Jozefína POŠEPNÁ, nar. [redacted]
vlastník bytu č. 1 v bytovom dome
[redacted]

(ďalej len „vlastník bytu“)

Článok I
Úvodné ustanovenie

1. Vlastník bytu v bytovom dome súp. č. 1318, ulica Vajnorská or. č. 49/ 51 v Bratislave (ďalej len „dom“) je vlastníkom bytu č. 1.
2. Vlastník bytu na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru je nadobúdateľom bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru v dome a spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku.
3. Pre zabezpečenie prevádzky domu a bytov, správy a údržby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, pozemku a príslušenstva pozemku sa vlastník bytu rozhodol pristúpiť do spoločenstva vlastníkov bytov (ďalej len „spoločenstvo“) dňom 28.02.2001. Podpísaním zmluvy o spoločenstve sa zaväzuje vlastník bytu plniť si povinnosti vyplývajúce zo založeného spoločenstva a tejto zmluvy.
4. Nepredané bytové jednotky a nebytové priestory sú vlastníctvom Hlavného mesta Bratislava mesta v správe Mestskej časti Bratislava Nové Mesto
 - nepredané bytové jednotky vo vchode č. 51 sú č. bytu 1; 5; 9; 10; 16; 17; 23 spolu 7 bytov;

■ nepredané nebytové priestory sú č. 901 a 902 spolu 2;

5. Počet bytov a nebytových priestorov v obytnom dome Vajnorská 49 a 51 je :
33 bytov, 2 nebytové priestory a spoločné priestory.

Článok II Názov a sídlo spoločenstva

1. Názov spoločenstva je „SVB VAJNORSKÁ 49/51- Bratislava“.
2. Sídlo spoločenstva je v Bratislave, na ul. Vajnorská, číslo 51.

Článok III. Orgány spoločenstva

Orgánmi spoločenstva sú :

- a) zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zhromaždenie vlastníkov“),
- b) predseda spoločenstva,
- c) podpredseda spoločenstva,
- d) dozorná rada.

Článok IV. Zhromaždenie vlastníkov

1. Zhromaždenie vlastníkov je najvyšším orgánom spoločenstva.
2. Členmi zhromaždenia vlastníkov sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov a spoločných zariadení v dome, ktorí vstúpili a pristúpili do spoločenstva písomným prehlásením a doručili ho manažmentu spoločenstva.
3. Zhromaždenie vlastníkov sa koná podľa potreby, najmenej však 1 krát za rok.
4. Zhromaždenie vlastníkov zvoláva predseda spoločenstva, ktorý je povinný miesto, termín, a program rokovania oznámiť na vývesnej tabuli v dome najmenej 5 dní pred dňom konania zhromaždenia vlastníkov.
5. Predseda spoločenstva je povinný zvolať zhromaždenie vlastníkov, ak o to požiada písomne :
 - a) nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov alebo 1/3 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - b) člen dozornej rady,
6. Ak v prípadoch uvedených v ods. 5 predseda spoločenstva nezvolá zhromaždenie vlastníkov do 7 dní od doručenia žiadosti môže zhromaždenia vlastníkov zvolať ktorýkoľvek vlastník bytu alebo nebytového priestoru, alebo člen dozornej rady.

7. Na rokovaníach zhromaždenia vlastníkov sa zúčastňuje každý jeho člen osobne alebo prostredníctvom písomne splnomocneného zástupcu.
8. V prípade ospravedlnenej neprítomnosti vlastníka bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru sa zápisnica dá k prečítaniu vlastníkovi bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru, ktorý svojím podpisom na prezenčnej listine potvrdí prítomnosť na zhromaždení vlastníkov a tým vyjadrí súhlas so závermi zhromaždenia vlastníkov bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov.
9. Na začiatku každého zhromaždenia vlastníkov sa zvolí zapisovateľ a overovatelia zápisnice. Overovatelia zápisnice po zahájení schôdze potvrdia verejne uznášaniaschopnosť zhromaždenia vlastníkov.
10. Zhromaždenie vlastníkov rozhoduje o veciach, ktoré patria do jeho pôsobnosti (napr.: verejným hlasovaním, tajným hlasovaním – v zásade verejným hlasovaním, pokiaľ niekto z členov spoločenstva nenavrhne hlasovať tajným hlasovaním a zhromaždenie tento spôsob hlasovania pri konkrétnom bode schváli).
11. Za každý byt a nebytový priestor v dome má člen zhromaždenia vlastníkov jeden hlas. Členovia, ktorí sú spoluvlastníkmi bytu alebo nebytového priestoru, majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor. Ich hlas platí, len ak majú zhodný prejav vôle, resp. platí hlas vlastníka prítomného na zhromaždení.
12. Na prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia podľa bodu 11 písm. q) je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov v dome. Rozhodnutie zhromaždenia vlastníkov sa prijíma uznesením.
13. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa nadpolovičná väčšina hlasov alebo dohoda nedosiahne, môže sa ktorýkoľvek vlastník bytu alebo nebytového priestoru obrátiť na súd, aby vo veci rozhodol.
14. Ak ide o dôležité rozhodnutie, týkajúce sa spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, môžu sa prehlasovaní členovia zhromaždenia vlastníkov obrátiť na súd a to do 30 dní odo dňa prijatia uznesenia, aby o veci rozhodol. Odvolanie zašlú na vedomie aj predsedovi spoločenstva.
15. Prijaté uznesenia zhromaždenia vlastníkov aj to voči ktorému bolo podané odvolanie cestou súdu alebo právoplatné rozhodnutie súdu je pre všetkých vlastníkov bytu a nebytových priestorov v dome záväzné.
16. O každom rokovaní zhromaždenia vlastníkov a vyhotoví písomná zápisnica, ktorú podpisuje predseda zhromaždenia vlastníkov, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je aj prezenčná listina, plnomocenstvá a prípadne iné písomné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania zhromaždenia vlastníkov.
17. Zápisnicu spolu s prílohami doručí zapisovateľ predsedovi spoločenstva a členom dozornej rady. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí o to požiadajú, je predseda spoločenstva povinný predložiť zápisnicu k nahliadnutiu.
18. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia vlastníkov patrí :
 - a) voľba a odvolanie predsedu a podpredsedu spoločenstva,

- b) voľba a odvolanie členov dozornej rady,
- c) určenie výšky odmeny predsedu a podpredsedu spoločenstva a členov dozornej rady,
- d) schvaľovanie plánu tvorby a použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby, opráv a modernizácie domu na príslušný kalendárny rok,
- e) rozhodovať o spôsobe správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
- f) rozhodovať o udelení súhlasu k úpravám podľa § 11 ods. 4 zákona¹⁾,
- g) rozhodovanie o prenájme nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- h) určenie výšky príspevkov na majetok spoločenstva,
- i) rozhodnutie o nakladaní s majetkom spoločenstva v prípadoch uvedených v Článku X. ods. 5,
- j) prerokovanie a schvaľovanie správy o činnosti a hospodárení spoločenstva, rozdelenie a použitie zisku a úhrady schodku,
- k) rozhodnutie o prevzatí úverov,
- l) rozhodovanie o zmene zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov, o rozdelení, zlúčení, alebo splynutí spoločenstva s iným spoločenstvom,
- m) rozhodovanie o zrušení spoločenstva a o uzavretí mandátovej zmluvy; zmluvy o výkone správy,
- n) schvaľovanie stanov spoločenstva a ich zmien (pozn.: ak sa na ich vydaní zhromaždenie vlastníkov uznesie),
- o) rozhodovať o zrušení rozhodnutí vydaných predsedom spoločenstva alebo podpredsedom,
- p) schvaľovať zásady pre určenie výšky úhrad spojených s užívaním bytov a za služby s užívaním spojené, tiež za užívanie nebytových priestorov, spoločných priestorov a spôsob ich platenia a účtovania,
- q) udeľovanie súhlasu k nájmu nebytových priestorov, spoločných priestorov,
- r) udeľovanie súhlasu na prevod vlastníctva nebytového priestoru v dome v prípadoch uvedených v ustanovení § 16 ods. 4 zákona,
- s) rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré si zhromaždenie vlastníkov bytov vyhradí (zmeny a doplnenie uzatvorených zmlúv, vydanie stanov, rozhodnutí,

1) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov § 11 ods. 4 „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorým by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté (napr. § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

smerníc, pokynov a pod.).

Článok V. Predseda spoločenstva

1. Štatutárnym orgánom spoločenstva je predseda spoločenstva (ďalej len „predseda“).
2. Predseda koná v mene spoločenstva navonok vo všetkých veciach v rozsahu stanovených kompetencií. Z právnych úkonov predsedu je zviazané spoločenstvo.
3. Predseda samostatne koná v tých veciach spoločenstva, ktoré nie sú vyhradené zhromaždeniu vlastníkov bytov alebo na rozhodnutie ktorých ho zhromaždenie vlastníkov bytov poverilo a vo veciach, ktoré sú mu zverené touto zmluvou. O svojich rozhodnutiach podáva správy zhromaždeniu vlastníkov bytov, ktorému za svoju činnosť zodpovedá (s výnimkou prípadu podľa Článku IV. ods. 17 písm. n).
4. Rozsah oprávnení predsedu môže byť rozhodnutím zhromaždenia vlastníkov bytov obmedzený.
5. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje v plnom rozsahu podpredseda spoločenstva (ďalej len „podpredseda“).
6. Ak predseda alebo podpredseda prekročením svojich oprávnení spôsobí spoločenstvu škodu, je povinný ju nahradiť²⁾.
7. Predsedu a podpredsedu volí zhromaždenie vlastníkov bytov z radov vlastníkov bytov v dome, alebo iných fyzických osôb.
8. Predsedu alebo podpredsedu môže zhromaždenie vlastníkov bytov kedykoľvek odvolať z dôvodu neplnenia si povinností, alebo v prípade poškodzovania záujmov spoločenstva.
9. Predseda alebo podpredseda môže zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť sú povinní písomne oznámiť zhromaždeniu vlastníkov bytov, ktoré môže za tým účelom zvolať. Výkon funkcie končí :
 - dňom, keď ich odstúpenie prerokovalo, alebo malo prekovať zhromaždenie vlastníkov bytov.
10. Za prvého predsedu spoločenstva vlastníci bytov zvolili pani :

Ing. Helenu POHANKOVÚ,

a za prvého podpredsedu pána :

Mgr. Pavel BLAŠTÍK,

2) § 420 a nasl. Občianskeho zákonníka

Článok VI. Dozorná rada

1. Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločenstva.
2. Dozorná rada má 2 (dvoch) členov a predsedu.
3. Členov dozornej rady volí zhromaždenie vlastníkov bytov. Jej členom nemôže byť predseda alebo podpredseda spoločenstva. Predsedu rady volia členovia dozornej rady spomedzi seba.
4. Dozorná rada zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu vlastníkov bytov a podáva mu správy o svojej činnosti.
5. Schôdze dozornej rady zvoláva jej predseda podľa potreby, minimálne jedenkrát do roka (mesačne, štvrťročne).
6. Do pôsobnosti dozornej rady patrí :
 - a) kontrolovať všetku činnosť spoločenstva, dodržiavanie stanov (ak sú prijaté),
 - b) vyjadrovať sa k návrhu plánu použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby, opráv a modernizácie domu a k jeho zmenám,
 - c) preskúmať správu predsedu (správcu; mandantára) o hospodárení spoločenstva,
 - d) podávať zhromaždeniu vlastníkov bytu správy o kontrolnej činnosti u správcu (mandantára) a navrhovať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,
 - e) požadovať od predsedu alebo podpredsedu (správcu; mandantára) predloženie všetkých dokladov a požadovať od nich potrebné informácie.

Článok VII. Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

1. Spoločenstvo zabezpečuje prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.
2. Spoločenstvo vykonáva správu predovšetkým vlastnými kapacitami; alebo ak je to hospodárnejšie vlastnými zamestnancami, ktorých môže prijať do pracovného pomeru (napr.: domovník-údržbár; ekonóm, upratovačka a pod.)
3. Spoločenstvo vykonáva správu dodávateľským spôsobom (zmluvou o výkone správy § 8 a nasl. zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; zmluvou o sprostredkovaní § 642 a nasl. ObchZ., mandátnou zmluvou § 566 a nasl. ObchZ.; príkaznou zmluvou § 724 a nasl. OZ.; zmluvou o dielo § 536 a nasl. ObchZ. a pod.).

Článok VIII. Predmet činnosti spoločenstva

1. Spoločenstvo (správca; mandantár) je povinné(ý) :

a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku v rozsahu podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr.: predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, normy pre revízie elektroinštalácie, plynu, stavebný zákon a pod.)³⁾,

b) zabezpečovať poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov :

- ⇒ dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
- ⇒ uplatňovať nárok na dotáciu zo štátneho rozpočtu (ďalej len „ŠR“) k cenám tepelnej energie domácností,
- ⇒ dodávku vody z verejných vodovodov a vodární,
- ⇒ odvádzanie odpadových vôd a zrážkových vôd, čistenie kanálových vpustov na pozemku prislúchajúceho k tomuto domu,
- ⇒ osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- ⇒ prevádzku a údržbu domácich telefónov,
- ⇒ upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- ⇒ odvoz tuhého domového odpadu,
- ⇒ deratizáciu v dome,
- ⇒ čistenie dvora, verejného chodníka a pozemku prislúchajúceho k tomuto domu,
- ⇒ zimnú údržbu chodníka a pozemku,
- ⇒ poistenie domu,
- ⇒ protipožiarnu ochranu domu a revízie protipožiarneho zabezpečenia,
- ⇒ údržbu a revízne správy o stave elektrickej inštalácie a bleskozvodov,
- ⇒ údržbu a revízne správy o stave plynovej inštalácie,

c) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.

Článok IX. Práva a povinnosti vlastníka bytu a nebytových priestorov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníka bytu, nebytových priestorov a spoločných priestorov v dome sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov touto zmluvou [stanovami Čl. IV. ods. 17 písm. n)]; domovým poriadkom a všeobecne záväznými nariadeniami mestskej časti Nové mesto o chove zvierat, čistote na území mesta a mestských častí. Smernicami a pokynmi vydanými spoločenstvom, schválenými zhromaždením vlastníkov.

3) Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; Zákon SNR č. 500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; Zákon SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami; Zákon SNR č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov; Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov;

2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv je vlastník bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru povinný najmä :
- a) poukazovať na účet spoločenstva (správcu; mandantára) určený mesačný preddavok na úhradu za poskytované služby - plnenia podľa výpočtového listu,
 - b) poukazovať mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške **10,- Sk za 1 m²** celkovej odkúpenej podlahovej plochy bytu (s pivnicou), nebytového priestoru a spoločného zariadenia,
 - c) poukazovať mesačne **paušálny poplatok 120,- Sk /za mesiac a byt; nebytový priestor a spoločné priestory** za výkon správy a činností dojednaných v tejto zmluve (Čl. I. a Čl. II.). Paušálny poplatok je stanovený dohodou v zmysle ustanovení zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách (správca nie je plátcem DPH).
3. Vlastník bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru je povinný platby uvedené v ods. 2. poukazovať na účet spoločenstva (správcu; mandantára) mesačne, najneskôr **do 15 - tého dňa bežného mesiaca.**
4. V prípade omeškania je vlastník bytu, nebytového priestoru alebo spoločného priestoru povinný zaplatiť spoločenstvu (správcovi; mandantárovi) poplatok z omeškania **vo výške 5,- Sk za každý i začatý deň omeškania.**
5. Vlastník bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru **je povinný** bez zbytočného odkladu oznámiť spoločenstvu (správcovi; mandantárovi) predaj bytu, nájom bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru inou osobou a ďalšie skutočnosti, rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru.
6. Vlastník bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru je povinný umožniť vstup do jeho bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere správcovi (mandantárovi) alebo osobe oprávnenej v prípadoch opravy spoločných častí a zariadení domu, montáže - výmeny alebo opravy meracej a regulačnej techniky ⁴⁾ a pod. uvedených v ustanovení § 11 ods. (3) zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí, zariadení domu prístupných z jeho bytu, alebo ak oprava je nevyhnutná v záujme iného vlastníka bytu, nájomcu bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru. Pokiaľ vlastník bytu, nájomca bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru spôsobí škodu nesprístupnením bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru znáša náklady vzniknutej škody. Ustanovenia osobitných zákonov a právnych predpisov nie sú dotknuté ⁵⁾.
7. Vlastník bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru je povinný umožniť vstup do jeho bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru predsedovi spoločenstva alebo členom dozornej rady pri kontrole dodržiavania zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov prijatej zhromaždením vlastníkov bytov.

4) Vyhláška č. 210/2000 Z.z. o meradlách a metrologickej kontrole a vyhláška č. 310/2000 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 210/2000 Z.z. o meradlách a metrologickej kontrole

5) Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (§ 11 ods. (3)) - Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania ohliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu; Zákon SNR č. 126/1985 Zb. o požiarnej ochrane v znení neskorších predpisov; Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

8. Vlastník bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru je povinný dodržiavať DOMOVÝ PORIADOK a Všeobecne záväzné nariadenie Mestskej časti Bratislava Nové Mesto č. 4/1996 v úplnom znení o čistote a poriadku. Smernice, pokyny a ďalšie interné právne normy vydané na základe platných právnych predpisov, ktoré vydá spoločenstvo.
9. Vlastník bytu, nebytového priestoru a spoločných priestorov je povinný na svoje vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré spôsobil sám (prípadne osoby, ktoré z vlastníkom užívajú byt) na iných bytoch, nebytových priestoroch, spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstva a pozemku prislúchajúceho k tomuto domu, najneskôr do 30 dní od vzniku udalosti ⁶⁾.
10. Bytové jednotky v dome sú určené výhradne k bývaniu. Každá zmena takto stanoveného účelu vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov. Pokiaľ by sa jednalo o trvalú zmenu účelu užívania stavby - bytu, vyžaduje sa súhlas všetkých vlastníkov bytov. Úpravy bytu, nebytového priestoru, spoločného priestoru môže vlastník bytu vykonávať len v súlade so stavebným zákonom a zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ⁷⁾. Každú úpravu je povinný vlastník bytu písomne oznámiť manažmentu spoločenstva vlastníkov bytov s termínom začatia úprav a ukončenia úprav, ako aj so zabezpečením upratovania spoločných priestorov.
11. Pred súdnym uplatnením záložného práva na byt (nebytový priestor, spoločný priestor), prejedná spoločenstvo s vlastníkom bytu, nebytového priestoru, spoločného priestoru neplnenie si povinností voči spoločenstvu (správcovi; mandantárovi) a o prejednaní veci spíše záznam ⁸⁾.
12. Pokiaľ nedôjde k náprave nasleduje podanie žaloby na príslušnom súde prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu spoločenstva vlastníkov bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov.

Článok X. Majetkové pomery spoločenstva

1. Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý sa tvorí z :
 - a) príspevkov vlastníkov bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov,
 - b) príjmov získaných z majetkových sankcií,
 - c) príjmov z prenájmu nebytových priestorov, spoločných priestorov a pozemku,
 - d) predaja majetku, ktorý ma vo vlastníctve,

6) § 438 až § 450; § 509; § 669; § 821 Občianskeho zákonníka;

7) Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov; Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (§ 11 ods. (4) - Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté (stavebný zákon, zákon o požiarnej ochrane a pod.).

8) § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka, Zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, § 4 a § 5 zákona NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastrálnom územnom usporiadaní a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), záložné právo sa zapisuje do katastra nehnuteľností a vzniká v prospech ostatných vlastníkov bytov.

e) úrokov na bežnom účte,

f) iných príjmov.

2. Majetok spoločenstva sa použije :

a) na zabezpečenie činnosti spoločenstva (administratívne potreby, pracovné a údržbárske nástroje a pod.),

b) na odmeny predsedu, podpredsedu spoločenstva a členov dozornej rady (ak o tom rozhodne zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov),

c) na odmeny tých, ktorí sa budú podieľať na zabezpečení prevádzky a údržby,

d) na ďalšie účely, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.

3. S majetkom spoločenstva hospodári predseda spoločenstva a vedie o tom ekonomickú agendu.

4. Predseda môže samostatne nakladať s finančnými prostriedkami z majetku spoločenstva **do výšky 5.000,-- Sk** v jednotlivom prípade.

5. Predchádzajúci súhlas zhromaždenia vlastníkov predseda potrebuje :

a) ak vynaložené finančné prostriedky prevýšia v jednotlivom prípade sumu uvedenú v ods. 4.,

b) na predaj alebo nájom hnuteľností vo vlastníctve spoločenstva.

Článok XI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv domu

1. Vlastníci bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov vytvárajú fond prevádzky, údržby, opráv a modernizácie domu (ďalej len „fond“).

2. Fond slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne zlepšení a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.

3. Vlastníci bytov, nebytových prostriedkov a spoločných priestorov sa zaväzujú uhrádzať spoločenstvu (správcovi; mandantárovi) **príspevok do fondu mesačne vo výške 10,-- Sk určenej sadzbou za 1 m² podlahovej plochy bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru**. Súčasťou fondu sú aj úroky z uložených peňazí, penále, dotácie, prípadne iné príspevky. P

4. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu a prostriedky určené na opravy, údržbu prípadne zlepšenie a modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa vedie oddelene na osobitnom účte spoločenstva alebo u správcu.

5. Prostriedky fondu môže predseda (správca; mandantár) použiť len na financovanie opráv, údržby, zlepšenia, príp. na iné investície, na ktorých sa uzneslo zhromaždenie vlastníkov bytov, ďalej na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami,

vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a financovanie bežnej údržby a opráv nepresahujúcich v jednotlivom prípade čiastku 5.000,-- Sk.

6. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytu, nebytového priestoru a spoločných priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka. Do jedného mesiaca po účtovnej závierke kalendárneho roka, najneskoršie do 3 mesiacov po ukončení kalendárneho roka (31. marec nasledujúceho roka) je predseda povinný oboznámiť zhromaždenie vlastníkov so stavom fondu, najmä s jeho tvorbou a použitím.

Článok XII.

Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov

1. Výšku mesačného preddavku určeného na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov vypočíta jednotlivým vlastníkom predseda spoločenstva (správca; mandantár). Pri určení výšky preddavku predseda (správca; mandantár) vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok v zmysle Článku IV. ods. 17 písm. p) tejto zmluvy.
2. Predseda (správca; mandantár) je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, len ak je na to dôvod, vyplývajúci zo zmeny zákonov, právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení alebo ak sa na zmene uznesie zhromaždenie vlastníkov.
3. Skutočné náklady za poskytované plnenia ⁹⁾ rozúčtuje správca (mandantár) na jednotlivé byty, nebytové priestory a spoločné priestory zálohovými platbami v dome takto :

a) podľa nameraných hodnôt za :

- dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
- dodávku vody z verejných vodovodov a vodární,
- odvádzanie odpadových vôd,

b) podľa počtu osôb za :

- odvoz a likvidácia tuhého domového odpadu,
- upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie dvora, chodníka a pozemku,

c) rovným dielom za :

- ♦ osvetlenie spoločných častí
- ♦ poistenie domu,
- ♦ deratizáciu v dome,
- ♦ havarijnú službu,
- ♦ daň z predmetnej nehnuteľnosti

9) Vyhláškou Ministerstva financií Slovenskej republiky č. 87/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z.z. o cenách, v znení Vyhlášky 375/1999 Z.z.

d) z fondu opráv sa bude hradiť :

- ♦ revízie elektrickej inštalácie, revízie plynovej inštalácie, revízie protipožiarneho zariadenia,
 - ♦ prevádzka a údržba domácich telefónov.
4. Rozúčtovanie predsa (správca; mandantár) vykoná do 15 kalendárnych dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia (vyúčtovanie služieb : teplo, TÚV, SV sa vykoná menovite, ostatné služby sa vyúčtujú ekonomicky, ale finančne sa prevedú do fondu).
5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru povinný zaplatiť na účet spoločenstva (správca; mandantára) do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je predsa (správca; mandantár) povinný vrátiť vlastníkovi bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru preplatok zistený vyúčtovaním.

Článok XIII
Zánik spoločenstva

1. O zrušení spoločenstva a zmluvy o výkone správy rozhoduje zhromaždenie vlastníkov.
2. S rozhodnutím o zrušení spoločenstva, musí byť súčasne rozhodnuté o ukončení zmluvy o výkone správy, mandátovej zmluvy a iných uzatvorených zmlúv a registrácií.
3. Pred zánikom spoločenstva sa vykoná jeho likvidácia. Likvidátora zvolí zhromaždenie vlastníkov.
4. Nepoužitú finančnú prostriedky fondu, podľa Článku XI a XII sa preúčtujú na účet nového správcu domu.
5. Majetok spoločenstva sa rozdelí medzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa :
⇒ spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
6. Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra združení.

Článok XIV
Prechodné ustanovenia

1. Do dňa podpísania tejto zmluvy je celková výška fondu 61.267,50 Sk.
2. Spoločenstvo (správca; mandantár) vedie samostatný účet zálohových platieb od vlastníkov bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov.

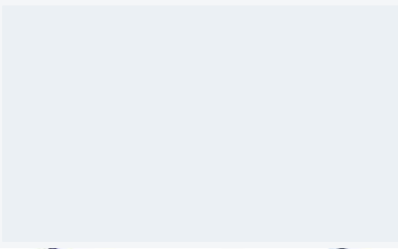
Článok XV
Záverečné ustanovenia

1. Účastníkmi tejto zmluvy sú aj ďalší vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí k zmluve pristúpia vyhlásením o pristúpení. Podpísaním zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov (prevede vlastníctva bytu, nebytového priestoru a spoločných priestorov) sa vlastníci bytu, ktorí nadobudnú byt alebo nebytový priestor dedením, kúpou, darovaním alebo

rozhodnutím štátneho orgánu zaväzujú plniť ustanovenia zmluvy. K zmluve o spoločenstve pristúpia nový vlastníci bytov samostatným písomným vyhlásením o pristúpení so spoločenstva a jeho doručením manažmentu spoločenstva vlastníkov bytov.

2. Pristúpenie nového vlastníka bytu, nebytového priestoru a spoločného priestoru alebo zmeny zmluvy o spoločenstve musia byť oznámené príslušnému úradu štátnej správy vo forme neoddeliteľného dodatku k zmluve.
3. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra združení vedenom na príslušnom úrade štátnej správy.
4. Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra združení vedenom na príslušnom úrade štátnej správy.

V Bratislave dňa 28. februára 2001



Mgr. Pavel BLAŠTÍK
podpredseda SVB 49/51



Ing. Helena POHÁNKOVÁ
predseda SVB 49/51

vlastník bytu

Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov zo dňa 23.10.2000 bola zaregistrovaná Okresným úradom Bratislava III, Junácka ul. č. 1, 832 29 Bratislava, odborom regionálneho rozvoja iných odvetvových vzťahov pod Zn:2000/16941 dňa 02.11.2000.

IČO : 30786339