

ZMLUVA

O Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov SILVÁN

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

Čl. I

ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o Spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov SILVÁN (ďalej len „Zmluva“) je upravená v súlade s ustanovením § 31, ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“), podľa ktorého „spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sa považujú za spoločenstvá podľa tohto Zákona a sú povinné prispôbiť novelizovanému zákonu svoje zmluvy o spoločenstve.“
2. Účastníci Zmluvy sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „vlastníci“ alebo „vlastník“) so súpisným číslom 459, nachádzajúceho sa na ulici Silvánska č. 1 až 29 (len nepárne čísla) v Bratislave, postavenom na parcelách č. 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 2385, katastrálne územie: Karlová Ves.
3. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Silván (ďalej len „Spoločenstvo“) je zriadené na
 - a) vykonávanie riadnej a transparentnej správy spoločných častí domu a spoločných zariadení bytového domu (ďalej len „dom“), príslušenstva a príslušeného pozemku, vrátane ich prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcií, modernizácií,
 - b) zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome,
 - c) zabezpečenie ďalších činností podľa Zákona.
4. Vzhľadom na veľkosť spravovaného objektu (15 vchodov a 342 bytov) Spoločenstvo zabezpečuje svoje správcovské úlohy vlastnými silami a časť úloh v spolupráci s kompetentnou právnickou osobou formou mandátnej zmluvy.

Čl. II

NÁZOV, SÍDLO A VZNIK SPOLOČENSTVA

1. Spoločenstvo má názov: **Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Silván** – v skratenej podobe **SVB Silván**.
2. Sídлом Spoločenstva je Silvánska 1, 841 04 Bratislava.
3. Spoločenstvo vzniklo dňom zápisu Spoločenstva do registra spoločenstiev dňa 3. 3. 1999, vedenom Okresným úradom Bratislava IV.

Čl. III

ORGÁNY SPOLOČENSTVA

1. Spoločenstvo je právnickou osobou.
2. Orgánmi Spoločenstva sú:
 - a) predseda – 1. štatutárny zástupca Spoločenstva,

- b) podpredseda – 2. štatutárny zástupca Spoločenstva,
- c) rada,
- d) zhromaždenie.

ČL. IV PRESEDA SPOLOČENSTVA

1. Predseda je 1. štatutárnym zástupcom Spoločenstva, ktorý v súčinnosti s podpredsedom riadi činnosť Spoločenstva a koná v jeho mene. V čase neprítomnosti predsedu zabezpečuje jeho činnosti podpredseda v celom rozsahu práv a povinností.
2. Predseda je volený a odvolávaný nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome.
3. Funkčné obdobie predsedu je trojročné.
4. Za predsedu môže byť zvolená každá bezúhonná fyzická osoba, ktorá je
 - a) spôsobilá na právne úkony a odborne spôsobilá na výkon funkcie v plnom rozsahu,
 - b) vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
5. Funkcia predsedu Spoločenstva je nezlučiteľná s funkciou člena rady.
6. Predseda
 - a) je oprávnený rozhodovať o všetkých záležitostiach Spoločenstva, ak nie sú zákonom, inou zmluvou alebo pracovnou náplňou zverené inému orgánu Spoločenstva,
 - b) je súčasne predsedom komisie na výber dodávateľov prác, tovarov a služieb; činnosť komisie je stanovená „Pravidlami výberu dodávateľov prác, tovarov a služieb“, ktoré tvoria prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
7. Predseda spolu s podpredsedom majú spoločné dispozičné oprávnenie na čerpanie alebo použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) a z účtu Spoločenstva.
8. Predseda môže čerpať alebo použiť finančné prostriedky z FPÚO na nevyhnutnú údržbu, opravu, revíziu, kontrolu a iné práce do výšky 1 200,- Eur **len** po dohode s podpredsedom; predbežný súhlas zhromaždenia sa v takých prípadoch nevyžaduje.
9. Predseda – po dohode s podpredsedom a radou – navrhuje 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 a do fondu Spoločenstva, z ktorých sa hradí aj odmena predsedu a ostatných funkcionárov spoločenstva na základe uzavretej dohody o pracovnej činnosti, ako aj administratívne poplatky,
 - e) použitie prostriedkov FPÚO,
 - f) výšku príspevkov do FPÚO,
 - g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,
 - h) podanie návrhu na exekučné konanie,
 - i) vykonanie dobrovoľnej 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 z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré spôsobil vlastník. Podanie návrhu zabezpečí automaticky predseda tej-ktorej

dražobnej spoločnosti, ak istina dlhu vlastníka presiahne sumu 2.000,- Eur a dlžník bol dvakrát o tom písomne vyrozumený.

10. Predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov.
11. Predseda je povinný podať návrh príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru na vykonanie záznamu o zákonom záložnom práve na príslušný list vlastníctva do jedného mesiaca odo dňa účinnosti zmluvy.
12. Predseda nesmie:
 - a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s činnosťou Spoločenstva,
 - b) sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti Spoločenstva alebo s ním súvisia.
13. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú Spoločenstvu, vlastníkom bytov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
14. Predseda je oprávnený vzdať sa svojej funkcie, a to aj bez uvedenia dôvodu.
15. Ak sa predseda vzdá svojej funkcie, je povinný:
 - a) túto skutočnosť oznámiť zhromaždeniu a vzdanie sa funkcie písomne doručiť podpredsedovi a rade,
 - b) najneskôr ku dňu ukončenia funkcie odovzdať celú agendu týkajúcu sa Spoločenstva novému predsedovi alebo podpredsedovi; o odovzdaní agendy sa vyhotoví zápisnica, ktorú podpíšu obidvaja účastníci.
16. V prípade práceneschopnosti predsedu trvajúcej dlhšie ako tri po sebe nasledujúce mesiace alebo v prípade, ak predseda minimálne tri po sebe nasledujúce mesiace hrubo zanedbáva svoje povinnosti podľa Zmluvy alebo Zákona, je rada povinná zvolať zhromaždenie z dôvodu hlasovania o odvolaní predsedu.
17. Funkčné obdobie predsedu sa skončí:
 - a) dňom ukončenia funkčného obdobia,
 - b) dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu alebo nebytovému priestoru v dome,
 - c) posledným dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom predseda doručil oznámenie o vzdaní sa funkcie rade podľa bodu 15 písm. a) tohto článku,
 - d) smrťou predsedu,
 - e) obmedzením spôsobilosti predsedu na právne úkony,
 - f) dňom, keď predseda stratil status bezúhonnosti v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov,
 - g) posledným dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bol predseda odvolaný z funkcie podľa bodu 16 tohto článku.
18. Ak sa skončilo funkčné obdobie predsedu, a nový predseda ešte nie je zvolený alebo ešte sa neujal funkcie, činnosti predsedu vykonáva podpredseda alebo poverený člen rady.
19. Funkcia predsedu Spoločenstva je neplatenou funkciou. Jeho finančné ohodnotenie schvaľuje zhromaždenie vždy na jeden rok a realizuje sa formou dohody o pracovnej činnosti s rozpisanou pracovnou náplňou. Odmena sa vypláca mesačne z fondu Spoločenstva. Výška odmeny je závislá od množstva a náročnosti vykonávaných prác v rámci správy Spolo-

čienstva. Predseda má nárok na mesačne vyplácané paušálne náhrady výdavkov, ktoré sa poskytujú zamestnancom v súvislosti s výkonom práce v zmysle § 145 ods. 1 Zákonníka práce. Paušálne náhrady schvaľuje zhromaždenie na každý kalendárny rok.

Čl. V

PODPREDEDA SPOLOČENSTVA

1. Podpredseda spoločenstva je 2. štatutárnym zástupcom Spoločenstva, ktorý v neprítomnosti predsedu riadi činnosť Spoločenstva v plnom rozsahu práv a povinností predsedu a koná v jeho mene.
2. Podpredseda vykonáva funkciu predsedu v prípade, ak sa predseda vzdá funkcie alebo je odvolaný z funkcie, a to až do zvolenia nového predsedu.
3. Funkčné obdobie podpredsedu je trojročné.
4. Podpredseda je volený a odvolávaný nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov na zhromaždení.
5. Za podpredsedu môže byť zvolená každá bezúhonná fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a odborne spôsobilá na výkon funkcie v plnom rozsahu a je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
6. Funkcia podpredsedu Spoločenstva je nezlučiteľná s funkciou člena rady.
7. Funkcia podpredsedu je zameraná predovšetkým na ekonomickú oblasť.
8. Podpredseda spolurozhoduje s predsedom o všetkých ekonomických otázkach Spoločenstva – o zmluvách a dohodách s právnickými a fyzickými osobami (pracovné dohody, ekonomické rozbory). V súlade s rozhodnutím zhromaždenia zabezpečuje a podpisuje pracovné dohody s predsedom a ostatnými zamestnancami Spoločenstva.
9. Predseda spolu s podpredsedom majú spoločné dispozičné oprávnenie na čerpanie alebo použitie finančných prostriedkov z účtu Spoločenstva.
10. Funkcia podpredsedu Spoločenstva je neplatenou funkciou. Jeho finančné ohodnotenie schvaľuje zhromaždenie vždy na jeden rok a realizuje sa dohodou o pracovnej činnosti s rozpísanou pracovnou náplňou a mesačne sa vypláca z fondu Spoločenstva. Výška odmeny je závislá od množstva a náročnosti vykonávaných prác v rámci správy Spoločenstva. Podpredseda má nárok na mesačne vyplácané paušálne náhrady výdavkov, ktoré sa poskytujú zamestnancom v súvislosti s výkonom práce v zmysle § 145 ods. 2 Zákonníka práce. Paušálne náhrady schvaľuje zhromaždenie na každý kalendárny rok.
11. Podpredseda 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. Podpredseda je členom komisie na výber dodávateľov prác, tovarov a služieb. Činnosť komisie je stanovená „pravidlami výberu“, ktoré sú prílohou tejto Zmluvy.

Čl. VI RADA SPOLOČENSTVA

1. Rada je dozorným orgánom Spoločenstva.
2. Rada má 5 členov, ktorí sú volení zhromaždením. Funkčné obdobie rady je trojročné. Člen rady je volený a odvolávaný nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov na zhromaždení.
3. Za člena rady môže byť zvolená každá fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
4. Funkcia člena rady je nezlučiteľná s funkciou predsedu a podpredsedu Spoločenstva.
5. Na prijatie platného rozhodnutia rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých členov rady.
6. Rada je povinná zvolať zhromaždenie podľa potreby, najmenej však raz za kalendárny rok.
7. Rada je oprávnená:
 - a) kontrolovať vedenie účtovnej evidencie, ako aj iných dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti Spoločenstva,
 - b) navrhovať Spoločenstvu odvolanie predsedu a podpredsedu,
 - c) kontrolovať činnosť Spoločenstva z hľadiska hospodárnosti, transparentnosti, efektívnosti a súladu činnosti spoločenstva so Zákonom a Zmluvou,
 - d) navrhovať opatrenia na nápravu zistených nedostatkov.
8. Funkcia člena rady je neplatená. Člen rady má nárok:
 - a) na odmenu za mimoriadnu prácu pre spoločenstvo, ktorú schvaľuje zhromaždenie a realizuje sa formou dohody o pracovnej činnosti,
 - b) na paušálne náhrady výdavkov, ktoré sa poskytujú zamestnancom v súvislosti s výkonom práce v zmysle § 145 Zákonníka práce. Paušálne náhrady schvaľuje zhromaždenie na každý kalendárny rok. Odmena člena rady a paušálne náhrady sa vyplácajú polročne.
9. 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.

Čl. VII ZHROMAŽDENIE

1. Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej však raz za kalendárny rok alebo vtedy, ak o to požiadajú predseda a podpredseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov. Štvrtina vlastníkov a predseda majú právo zvolať zhromaždenie, ak ho na ich žiadosť nezvolala rada do 15 dní od doručenia žiadosti.
3. Zhromaždenie vedie predseda alebo iná osoba, na ktorej sa dohodli vlastníci na zhromaždení.

4. Oznámenie o zhromaždení vrátane miesta, termínu a programu, musí byť oznámené vlastníkom spoločným oznámením do každého vchodu vývesným oznámením a každému vlastníkovi bytu osobitne vhoďené do jeho poštovej schránky, a to najneskôr sedem dní vopred.
5. Schôdze zhromaždenia sú určené pre členov Spoločenstva a ich úradne poverených zástupcov, ako aj pre pozvané osoby. So súhlasom zhromaždenia sa zhromaždenia môžu zúčastniť aj iné osoby.
6. Do kompetencie zhromaždenia patrí rozhodovať o:
 - a) zmluve o Spoločenstve a jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení Spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o Spoločenstve,
 - b) voľbe alebo odvolaní predsedu, podpredsedu a člena rady,
 - c) stanovách a zásadách hospodárenia spoločenstva,
 - d) výške odmeny pre predsedu, podpredsedu, členov rady, dôverníkov a o výške mesačných platieb za správu v členení
 - fond Spoločenstva,
 - platby mandatárovi za práce v rámci správy,
 - e) zmene formy správy vrátane rozhodovania o výbere správcovskej spoločnosti alebo o správcovi – fyzickej osobe a o prijatí znenia zmluvy o výkone správy,
 - f) výške a termíne splatnosti preddavkov do FPÚO a účele použitia FPÚO, o zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
 - g) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - h) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov vo finančnom vyjadrení,
 - i) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní vlastníci v neprimeranom rozsahu,
 - j) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou vlastník mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu alebo do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku,
 - k) 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,
 - l) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - m) zmluve o dočasnom zapožičaní spoločných priestorov alebo spoločných častí domu **členovi spoločenstva**, ak sa nevyužívajú na pôvodný účel (toto rozhodnutie je v kompetencii štatutárnych zástupcov Spoločenstva, avšak na uzatvorenie tejto zmluvy sa vyžaduje aj nadpolovičný súhlas vlastníkov z uvedeného vchodu),
 - n) výlučnom užívaní nových spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva len niektorými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome,
 - o) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - p) zmluve o úvere alebo jej zmene a o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - q) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dohodnutého času užívania, alebo o jej zmene,
 - r) zmluve o prestavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, prístavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o prístavbe v podkroví alebo na povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a

- nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- s) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku,
 - t) prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome,
 - u) voľbe overovateľov písomného hlasovania a hlasovania zhromaždenia,
 - v) poverení vlastníka, ktorý podáva návrh na registráciu spoločenstva a návrh na registráciu zmien v prípade, ak tak neurobí zvolený predseda,
 - w) o vlastníkoch, ktorí sú oprávnení podpísať Zmluvu a tiež akúkoľvek jej zmenu v mene ostatných vlastníkov, sú predseda a podpredseda Spoločenstva,
 - x) ďalších skutočnostiach týkajúcich sa správy domu ako celku, vyplývajúcich zo Zákona alebo Zmluvy, resp. súvisiacich so zabezpečením riadneho chodu domu.
7. Zo zhromaždenia musí byť vyhotovená zápisnica a uznesenia, ktoré vypracujú zhromaždením zvolené komisie, resp. zvolený vlastník bytu v dome a podpíšu ju overovatelia; prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:
- a) termín a miesto konania zhromaždenia,
 - b) odsúhlasený program zhromaždenia a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
 - c) znenie prijatých rozhodnutí zhromaždenia,
 - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci na zhromaždení, predovšetkým rozhodnutie, že o tej-ktorej otázke sa rozhodne písomným hlasovaním,
 - e) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
8. Zápisnicu a výsledok hlasovania musí zverejniť ten, kto zvolal zhromaždenie, a to do siedmich dní od jeho konania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
9. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala zhromaždenie, originál zápisnice a výsledok hlasovania musí predsedovi spoločenstva odoslať poverený zástupca vlastníkov do siedmich dní od konania zhromaždenia.
10. Vchodového dôverníka volí a odvoláva nadpolovičná väčšina vlastníkov bytu vo vchode. Je volený na 3 roky. Jeho práva a povinnosti sú usmernené osobitným dokumentom, ktorý schvaľuje zhromaždenie Spoločenstva.

Čl. VIII

HLASOVANIE ZHROMAŽDENIA

1. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu a nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt v dome.
2. Ak je byt v dome v spoluvlastníctve viacerých osôb, tieto osoby môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
3. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak táto Zmluva nevyžaduje na prijatie rozhodnutia vyššie kvórum.
4. Vlastníci prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých 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, podpredsedovi a členom rady,
 - e) výške platby za správu (fond Spoločenstva a platby mandatárovi),
 - f) zmene formy správy vrátane rozhodovania o výbere správcovskej spoločnosti alebo správcovi – fyzickej osobe a prijatí znenia zmluvy o výkone správy,
 - g) výške a termíne splatnosti (napr. do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca) preddavkov do FPÚO a účele použitia prostriedkov FPÚO, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
 - h) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - i) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome,
 - j) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci v neprimeranom rozsahu,
 - k) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak Zmluva neurčuje inak,
 - l) 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,
 - m) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - n) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - o) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Vlastníci prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dohodnutého času užívania, alebo o jej zmene,
 - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene, ako aj o zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
6. Ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo na povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť.

7. Súhlas všetkých vlastníkov sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
8. O veciach, ktoré nie sú upravené v bodoch 4 až 7, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina vlastníkov, ktorí sú prítomní na zhromaždení vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
9. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.
10. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak nejde o predmet hlasovania podľa ods. 4, 5, 6 a 7 tohto článku.
11. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 4 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
12. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 5 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
13. Pri hlasovaní o veciach podľa bodov 6 a 7 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje rovnaké kvórum ako v bodu 11.
14. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe – s úradne overeným podpisom – splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj určito formulovaný príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku zhromaždenia rade a na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v Spoločenstve nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe alebo odvolaní.
15. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
16. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov podpísala nimi poverená osoba.
17. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome rozhoduje súd.

Čl. IX
OSOBITNÉ USTANOVENIA O PÍ SOMNOM HLASOVANÍ

1. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sa písomného hlasovania zúčastnili, ak príslušné ustanovenia v článku VII tejto Zmluvy nevyžadujú iné kvórum.
2. Písomné hlasovanie vyhlasuje rada podľa potreby, alebo ak o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci aj hlasovaním na zhromaždení. Začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak rada v tomto termíne nekoná, právo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.
3. Termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred spôsobom v dome obvyklým. Toto oznámenie sa zároveň doručuje každému vlastníkovi bytu vhođením do jeho poštovej schránky v dome v listinnej podobe (obyčajnou zásielkou, e-mailom) alebo do vlastných rúk, najneskôr sedem dní pred dňom konania zhromaždenia.
4. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, číslo bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky. Ak je predmetom hlasovania viacero otázok, označia sa poradovými číslami.
5. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak vlastník nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný.
6. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na zhromaždení.
7. Po vykonaní písomného hlasovania predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
8. Z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú vypracuje predseda, člen rady alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:
 - a) termín a miesto písomného hlasovania,
 - b) oznámenie o písomnom hlasovaní s uvedením otázok, ktoré majú byť jeho predmetom, termínom, časom a miestom hlasovania,
 - c) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
 - d) meno, priezvisko a podpisy overovateľov.
9. Zápisnicu a výsledok písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto hlasovanie vyhlásil, a to do siedmich dní od jeho skončenia spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
10. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyhlásila písomné hlasovanie, výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva odoslať poverený zástupca vlastníkov do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania.

11. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.

Čl. X

SPÔSOB SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1. Spoločenstvo zabezpečuje prevádzku domu a bytov, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku v rozsahu uvedenom v Zákone a v Zmluve.
2. Spoločenstvo vykonáva správu vo vlastnej réžii v kombinácii s dodávateľským spôsobom.
3. Spoločenstvo je povinné vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
4. Spoločenstvo zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
5. Spoločenstvo uzatvára v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zmluvy v rozsahu svojej činnosti, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu a zariadení domu, príslušenstva.
6. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis. Spoločenstvo pri rozúčtovaní je povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
7. Spoločenstvo vedie úhrady za služby spojené s užívaním bytu od prostriedkov prevádzky, údržby a opráv analyticky oddelene, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
8. Spoločenstvo je oprávnené zmeniť výšku mesačných preddavkov počas roka, len ak je na to daný dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo, ak sa na tom uznesie zhromaždenie.
9. Pri rozúčtovaní nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov medzi jednotlivých vlastníkov Spoločenstvo postupuje podľa podrobne špecifikovaných „Pravidiel“ (príloha č. 1 tejto Zmluvy).
10. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len „vyúčtovanie“) odošle Spoločenstvo jednotlivým vlastníkom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka poštovou zásielkou alebo ho doručí do vlastných rúk majiteľovi na podpis.

11. Nedoplatok, zistený vyúčtovaním, je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný uhradiť v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania; to neplatí v prípade uplatnenia reklamácie vyúčtovania, kedy je vlastník povinný uhradiť nedoplatok vzniknutý z ročného vyúčtovania do 30 dní odo dňa vybavenia predmetnej reklamácie zo strany Spoločenstva alebo mandatára. V rovnakých lehotách je Spoločenstvo povinné vrátiť vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním. Úhrady podľa tohto odseku možno realizovať bezhotovostným spôsobom, t. j. poukázaním finančných čiastok na bankový účet oprávneného subjektu. Ak vlastník neuhrádza mesačné zálohové platby zo svojho bankového účtu, preplatok z vyúčtovania si môže odrátať z nasledujúcich zálohových platieb.
12. Preplatok z ročného vyúčtovania je Spoločenstvo oprávnené započítať prednostne na úhradu nedoplatkov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru.
13. Spoločenstvo adresuje vyúčtovanie vždy aktuálnemu vlastníkovi bytu alebo nebytovému priestoru, ktorý je osobou povinnou uhradiť nedoplatok a zároveň aj osobou oprávnenou prijať vyplatený preplatok. V prípade zmeny vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v priebehu roka je vysporiadanie nárokov z vyúčtovania medzi pôvodným a novým vlastníkom vecou ich vzájomnej dohody.
14. V prípade zmeny prikazujúcich ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov, ktoré upravujú spôsob rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, Spoločenstvo je:
 - a) oprávnené v nevyhnutnom rozsahu prispôbiť svoje pravidlá legislatíve, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu zhromaždenia,
 - b) povinné o vykonaných zmenách informovať vlastníkov najneskôr v lehote troch mesiacov odo dňa účinnosti príslušnej legislatívy, a to na zhromaždení zvolanom na tento účel. V prípade, ak zhromaždenie nebude zvolané v lehote podľa predchádzajúcej vety, Spoločenstvo je povinné informovať vlastníkov formou doporučenej zásielky adresovanej do vlastných rúk.
15. Pri čiastočnom plnení jednotlivých zálohových platieb alebo nedoplatku z vyúčtovania sa má za to, že:
 - a) nižšie uvedené položky boli uhradené v nasledujúcom poradí:
 - úhrada za škody, ktoré vlastník bytu alebo nebytového priestoru spôsobil ostatným vlastníkom úmyselným alebo neúmyselným poškodením spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku alebo, ak takéto poškodenia spôsobili tretie osoby, ktoré právo užívať byt, resp. nebytový priestor odvodzujú od jeho vlastníckeho práva,
 - platby na administratívny chod spoločenstva,
 - služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru,
 - príspevok do FPÚO,
 - b) platba sa započítava najskôr na istinu, potom na príslušenstvo, a to pre každú jednu zálohovú platbu a pre nedoplatok z vyúčtovania osobitne,
 - c) platba sa započítava najskôr na najstaršiu pohľadávku evidovanú Spoločenstvom.
16. Spoločenstvo je povinné vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
17. Vlastník nevyužívaného bytu alebo nebytového priestoru v dome sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať platby za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a do FPÚO.

18. Spoločenstvo hospodári s úhradami vlastníkov bytov okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu v dome uhradza priamo dodávateľovi, a s FPÚO, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.
19. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný hnutel'ný majetok. Byty a nebytové priestory v dome nepatria do majetku Spoločenstva.
20. Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve.
21. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke.
22. Majiteľmi účtu v banke, zriadeného Spoločenstvom, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; Spoločenstvo je však príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa.
23. Spoločenstvo je povinné zabezpečiť:
 - a) dodávku tepla a teplej vody,
 - b) dodávku vody z verejných vodovodov a vodárni,
 - c) odvádzanie odpadových vôd a splaškov verejnými kanalizáciami,
 - d) prevádzku výťahov,
 - e) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - g) čistenie prístupových chodníkov,
 - h) poistenie domu,
 - i) deratizáciu a dezinfekciu spoločných priestorov,
 - j) ďalšie služby a ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie.
24. Spoločenstvo je ďalej povinné:
 - a) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
 - b) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
 - c) viesť dokumentáciu mimosúdneho vymáhania pohľadávok v prospech Spoločenstva,
 - d) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov; za správnosť evidencie zodpovedá predseda,
 - e) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚO, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie; na náklady vlastníka sa z nich môžu vyhotoviť kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
 - f) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.
25. Spoločenstvo je povinné najneskôr do 30. júna nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinné vykonať vyúčtovanie použitia FPÚO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a

nebytové priestory v dome. Povinnosť predloženia správy o činnosti vlastníkom možno splniť jej prečítaním a vysvetlením jednotlivých bodov na zhromaždení alebo doručení správy jednotlivým vlastníkom do vlastných rúk.

26. Ak zaniká Zmluva alebo, ak Spoločenstvo končí svoju činnosť, je doterajšie Spoločenstvo povinné najneskôr v deň zániku Zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o činnosti týkajúcu sa domu, a to jej prečítaním a vysvetlením jednotlivých bodov na Zhromaždení alebo doručení správy jednotlivým vlastníkom do vlastných rúk a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie Spoločenstvo je zároveň povinné v rovnakej lehote odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania FPÚO, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.
27. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré vznikli počas fungovania spoločenstva, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚO v dome.
28. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva Spoločenstvo v rámci Zmluvy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome iba vtedy, ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚO, a to v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.
29. Spoločenstvo je oprávnené uzatvárať zmluvy o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome ručí za záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy v pomere veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome až do výšky ceny bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku.
30. V rámci riadneho chodu bytového domu sú predseda a podpredseda Spoločenstva v rámci plnenia svojich úloh určených Zákonom a Zmluvou a ak nevykonávajú svoju funkciu, aj poverený člen rady, oprávnení disponovať sumou do 1.200,- Eur, aj bez predchádzajúceho súhlasu zhromaždenia. Vyúčtovanie použitia týchto finančných prostriedkov Spoločenstvo oznámi vlastníkom a zdokladuje na najbližšom zhromaždení.

Čl. XI

ÚPRAVA PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKOV BYTOV V DOME

1. Vlastníci bytov v dome sú povinní poukazovať preddavky za služby spojené s užívaním bytu a do FPÚO mesačne vopred (k 15. dňu príslušného mesiaca), a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo vlastnícke právo k bytu alebo nebytového priestoru zapísané v evidencii katastra nehnuteľností.
2. Výšku preddavkov podľa ods. 1 určia vlastníci bytov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na služby, prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
3. Vlastníci v prípade omeškania s úhradou mesačných zálohových platieb alebo s nedoplatkom zisteným vyúčtovaním sú povinní zaplatiť zákonné úroky z omeškania vo výške ur-

čenej Nariadením vlády č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka – úroky z omeškania vo výške 0,01 % z dlžnej sumy denne.

4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do FPÚO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha balkón, lodžia alebo terasa, ktorá je v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov pre účely tvorby FPÚO, sa zaratúva do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome pri určení preddavkov do FPÚO zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov (zmluvné zapožičanie spoločného priestoru).
6. Vlastník je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, včas zabezpečovať údržbu a opravy. Súčasne je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách alebo pri prenajatí bytu v dome nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolužívacích práv.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo ich zaviniť osoby, ktoré jeho byt užívajú.
8. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru
 - osobe určenej Spoločenstvom a
 - osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu z dôvodu vykonania obhliadky alebo opravy.
9. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, resp. iné zásahy, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Spory, ktoré vzniknú takouto činnosťou, riešia vlastníci – v rámci eliminovania súdnych poplatkov a efektivity z časového hľadiska – prednostne dialógom na zhromaždení, a ak je to potrebné, za súčinnosti mediátora.
10. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatným vlastníkom bytov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd – na návrh Spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu v dome – nariadiť predaj bytu.
11. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚO a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie. Vlastník je oprávnený požadovať vyhotovenie fotokópií aj od predsedu Spoločenstva, a to za úhradu vecných nákladov, ktoré v súvislosti s ich vyhotovením vzniknú.
12. Vlastník je oprávnený prenajať svoj byt alebo nebytový priestor v dome inej osobe.
13. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a **povinnosť** zúčastňovať sa na správe domu a **hlasovaním** rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku.
14. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť Spoločenstvu:
 - a) zmenu v počte osôb, ktoré užívajú byt alebo nebytový priestor v dome,

- b) svoju korešpondenčnú adresu, ak je iná ako adresa domu, a každú jej zmenu, svoju e-mailovú adresu a telefónne číslo,
 - c) zmenu v osobe vlastníka či vlastníkov, a to najneskôr do 10 dní od zápisu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
 - d) skutočnosť, že byt prenajíma inej osobe, spolu s kontaktnými údajmi tejto osoby.
15. Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči zhotoviteľovi domu prechádzajú z pôvodného vlastníka domu na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
16. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Čl. XII

PREVOD ALEBO PRECHOD BYTU/NEBYTOVÉHO PRIESTORU

1. Členmi Spoločenstva sa stanú aj noví vlastníci, ktorí nadobudnú byt alebo nebytový priestor v dome spravovanom Spoločenstvom.
2. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k Zmluve. Zmluvu nemožno vypovedať.
3. Pri prevode alebo prechode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru:
 - a) doterajší vlastník od Zmluvy odstupuje; jeho zmluvné záväzky zanikajú až momentom ich úplného vysporiadania,
 - b) nového vlastníka zaväzujú právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - c) na nového vlastníka prechádzajú práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy.

Čl. XIII

ÚPRAVA MAJETKOVÝCH POMEROV SPOLOČENSTVA

1. Príjem za prenájom a zapožičanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva a príslušenstva a príslušenstva je príjmom FPÚO.
2. 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 v dome, ktoré urobil vlastník bytu v dome, vzniká k bytu v dome záložné právo v prospech Spoločenstva.
3. Záložné právo k bytu v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.
4. Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý sa tvorí najmä z príspevkov vlastníkov.
5. Majetok Spoločenstva sa použije:
 - a) na správnu réžiu Spoločenstva,
 - b) na odmeny,
 - c) na ďalšie účely, na ktorých sa uznesie Zhromaždenie.

Čl. XIV
**SPÔSOB A OPRÁVNENIE HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI
FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV**

1. Spoločenstvo vytvára FPÚO, ktorý slúži na úhradu nákladov spojených s činnosťou Spoločenstva, na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne na zlepšenie spoločných častí, zariadení domu.
2. Na opravy, údržbu, prípadne zlepšenie spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku prispievajú vlastníci bytov do FPÚO mesačnými platbami a mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov. Súčasťou FPÚO sú aj úroky z omeškania, zmluvné pokuty, dotácie, dary, príjmy z prenájmu, výnosy z účtu domu vedeného v banke, príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa Zákona.
3. Finančné prostriedky FPÚO nevyužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
4. Prostriedky FPÚO 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.

Čl. XV
ZRUŠENIE A ZÁNİK SPOLOČENSTVA

1. Spoločenstvo sa zrušuje:
 - a) dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení Spoločenstva; inak dňom prijatia tohto rozhodnutia, ak je ku dňu zrušenia uzatvorená zmluva o výkone správy,
 - b) rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení Spoločenstva,
 - c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.
2. Zhromaždenie môže rozhodnúť o zlúčení alebo splynutí Spoločenstva s iným spoločenstvom. Pri zlúčení prechádza majetok zrušeného Spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo, s ktorým sa Spoločenstvo zlúčilo. Pri splynutí prechádza majetok Spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo vzniknuté splynutím. Zmeny, ktoré zo zlúčenia alebo zo splynutia vyplývajú a sú predmetom zápisu do registra spoločenstiev, oznámi predseda novo vzniknutého spoločenstva do siedmich dní príslušnému správnomu orgánu.
3. Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra spoločenstiev. Jeho zániku predchádza zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie. Likvidácia sa nevyžaduje, ak majetok Spoločenstva prechádza na iné spoločenstvo po zlúčení, rozdelení alebo splynutí. V registri sa vykoná výmaz zaniknutého Spoločenstva a zápis spoločenstva vzniknutého splynutím k tomu istému dňu. 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.
4. FPÚO a úhrady za plnenia môže likvidátor použiť len na účely podľa Zákona. Ich zostatky likvidátor na základe rozhodnutia zhromaždenia prevedie – do 30 dní od zápisu zrušenia Spoločenstva v registri – na správcu určeného v rozhodnutí zhromaždenia.
5. Likvidačný zostatok sa prevedie do FPÚO príslušného domu. Odmenu likvidátora určí ten, kto likvidátora vymenoval. Náklady likvidácie sa uhradia z majetku Spoločenstva.

Čl. XVI SPRACÚVANIE OSOBNÝCH ÚDAJOV

1. Spoločenstvo je oprávnené na účely riadneho vykonávania činností podľa Zákona a tejto Zmluvy spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Pri ich spracúvaní sú Spoločenstvo aj vlastníci povinní dodržiavať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich spôsob ochrany osobných údajov, ktoré platia na území SR.
2. Osobitné kategórie osobných údajov, t. j. údaje, ktoré odhaľujú rasový pôvod alebo etnický pôvod, politické názory, náboženskú vieru, filozofické presvedčenie, členstvo v odborových organizáciách, genetické údaje, biometrické údaje, údaje týkajúce sa zdravia alebo údaje týkajúce sa sexuálneho života alebo sexuálnej orientácie fyzickej osoby, je Spoločenstvo oprávnené spracúvať iba za výslovného súhlasu vlastníkov, súčasťou ktorého je aj informácia o účele a rozsahu spracúvania predmetného typu údajov.
3. Účastníci tejto Zmluvy berú na vedomie, že v prípade zavedenia kamerového systému na monitorovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a spoločného majetku ide o spracúvanie osobitnej kategórie osobných údajov, pričom v danom prípade treba nevyhnutne určiť zodpovednú osobu v súlade s § 44 a nasl. zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
4. Spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov zverejňovať zoznam tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚO a na úhradách za plnenie v sume nad 500,- Eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka a suma nedoplatku na preddavkoch alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
5. Spoločenstvo je povinné zabezpečiť ochranu spracúvaných osobných údajov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rozsahu ustanovenom
 - Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES („GDPR“), a
 - súvisiacimi právnymi predpismi.
6. V prípade uzatvorenia mandátnej zmluvy na vykonávanie niektorých činností súvisiacich so správou domu, resp. domov s tretím subjektom, je Spoločenstvo povinné zabezpečiť zaštieňenie ochrany osobných údajov vlastníkov aj v tejto Zmluve.

Čl. XVII DORUČOVANIE PÍSOMNOSTÍ

1. Vlastníci doručujú spoločstvu písomnosti osobne počas úradných hodín, poštou na adresu jeho sídla alebo prostriedkami elektronickej komunikácie do knihy návštev na internetovej stránke **svbsilvan.sk** alebo na e-mailovú adresu: svbsilvan@gmail.com.
2. Na žiadosť Spoločenstva je vlastník povinný poskytnúť súčinnosť pri dodatočnej identifikácii jeho osoby, predovšetkým v prípade, ak bola písomnosť adresovaná Spoločenstvu odoslaná z inej e-mailovej adresy ako je adresa vlastníka, ktorú Spoločenstvu nahlásil.
3. Spoločenstvo doručuje vlastníkom vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok prostredníctvom dôverníka alebo poštovej doporučenej zásielky odoslanej na adresu udanú vlastníkom, alebo na adresy, ktoré vlastníci Spoločenstvu oznámili ako adresy trvalého pobytu, resp. sídla.

4. Ostatné písomnosti Spoločenstvo doručuje formou obyčajnej poštovej zásielky; to neplatí, ak niektorý z vlastníkov Spoločenstvo vyslovne požiada, aby mu boli písomností doručované prostriedkami elektronickej komunikácie, vrátane uvedenia e-mailovej adresy, na ktorú mu Spoločenstvo bude písomností zasielať. Vlastník je zároveň povinný špecifikovať, či sa žiadosť o elektronickejšiu komunikáciu týka všetkých písomností alebo iba tých, ktoré vo svojej žiadosti taxatívne vymedzil.

Čl. XVIII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Spoločenstvo na základe tejto Zmluvy je oprávnené upraviť aj ďalšie činnosti, ktoré vykonáva alebo ktoré sa ho týkajú, a to prijatím interných dokumentov, predovšetkým stanov, zásad činnosti vchodového dôverníka, pravidiel výberu dodávateľov prác, tovarov a služieb.
2. Zmluvné vzťahy, ktoré táto Zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona a súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
4. Zmluva bola schválená vlastníkami 29.9.2019
5. Zmluva nadobúda **platnosť** dňom jej podpísania predsedom a osobou poverenou vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome a **účinnosť** ku dňu jej registrácie určeným úradom.
6. Zmluva dňom nadobudnutia účinnosti v plnom rozsahu nahrádza pôvodnú a doteraz platnú Zmluvu o spoločenstve z 11. 2. 1999 vrátane jej dodatku z 28 . 9. 2004.
7. Spoločenstvo zabezpečí pre každého vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome jeden výtlačok Zmluvy, a to formou jeho osobného odovzdania a prevzatia alebo odoslaním na korešpondenčnú adresu vlastníka, najneskôr do 30 dní od nadobudnutia jej účinnosti, resp. od schválenia akejkoľvek jej zmeny.
8. Zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, z ktorých
 - dva rovnopisy budú použité na účely registrácie Spoločenstva, resp. na registráciu zmeny údajov v zmysle Zákona,
 - dva rovnopisy uloží predseda Spoločenstva do archívnej evidencie.

Bratislava 1.10.2019

Ing. Ján Takács
podpredsa SVB
vlastníkmi poverená osoba

Ing. Dušan Lukáč
predsa SVB

PRÍLOHA č. 1

Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

1. Rozúčtovanie celkových nákladov na teplo – objekt – rozúčtovanie nákladov na byt:
 - základná zložka podľa – m² vlastníckeho podielu - % schvaľuje zhromaždenie vlastníkov,
 - spotrebná zložka - podľa nameraných hodnôt spotreby v byte - % schvaľuje zhromaždenie vlastníkov na každý rok,
 - ostatné - podľa zhromaždením schválených zásad rozúčtovania.
2. Dodané teplo na ohrev teplej vody:
 - v zmysle zákona,
 - nameraná hodnota - v zmysle zákona
3. Vodné stočné TÚV:
 - 100% merač TÚV v byte.
4. Vodné a stočné SV:
 - 100% merač SV v byte.
5. Stočné – zrážková voda:
 - 100% podľa celkovej plochy vlastníctva.
6. Elektrická energia spotrebovaná na prevádzku spoločných častí a zariadení bytového domu:
 - podľa počtu osôb v byte.
7. Elektrická energia spotrebovaná na chod výťahov:
 - podľa počtu osôb v byte od 1. poschodia.
8. Odvoz a likvidácia odpadu:
 - podľa počtu osôb v byte.
9. Upratovanie spoločných priestorov a zariadení a upratanie snehu a poľadovice:
 - podľa počtu osôb v byte.
10. Poistenie domu:
 - podľa celkovej plochy vlastníctva.
11. Poplatok za správu – fond spoločenstva a mandatár
 - rovnakým dielom za byt
12. Minimálny počet osobo-mesiakov za rok je 12

Bratislava 1.10.2019

Ing. Ján Takács
podpredseda SVB
vlastníkmi poverená osoba

Ing. Dušan Lukáč
predseda SVB

PRÍLOHA č. 2

Pravidlá výberu dodávateľov prác, tovarov a služieb

Čl. 1

Úvodné ustanovenie

1. Dodávateľ prác, tovarov a služieb (ďalej len „predmet obstarávania“) v sumárnom objeme vyššom ako 2000,- € na dodávku prác a tovaru, musí byť vybraný výberom dodávateľa (ďalej len „výberom“) podľa nasledujúcich zásad:
2. Výber vyhlasuje predseda vopred tak, aby požiadavky na dodávku predmetu obstarávania boli pre všetkých záujemcov rovnaké a v priebehu roka nedošlo k porušeniu finančných limitov plánovaných z FPÚO na uvedené obstarávanie.
3. Výber sa neriadi podľa zákona o verejnom obstarávaní, ak zákon alebo súťažné podklady nestanovia inak.

Čl. 2

Súťažné podklady

1. Ku každému výberu zabezpečí predseda SVB, v spolupráci s podpredsedom SVB, vypracovanie súťažných podkladov, ktoré pred zverejnením prerokuje v hodnotiacej komisii.
2. Predseda komisie zabezpečí oslovenie najmenej troch potencionálnych dodávateľov (firiem), ktorým poskytne súťažné podklady.
3. Predseda alebo člen hodnotiacej komisie môže zverejniť oznámenie o výbere v médiách, na internete, prípadne iným verejným spôsobom. Koná sa spravidla v prípade objednávok veľkého rozsahu.
4. Súťažné podklady sa poskytujú aj uchádzačom, ktorí neboli oslovení v prípade, že o ne prejavia záujem.

Čl. 3

Hodnotiaca komisia

1. Komisia má 5 členov. V komisii sú vždy zastúpení:
 - a) predseda SVB
 - b) podpredseda SVB
 - c) jeden člen rady SVB
 - d) dvaja členovia spoločenstva volení zhromaždením SVB
2. Pri výbere dodávateľa nemôžu rozhodovať príbuzní a zamestnanci niektorého z uchádzačov.

Čl. 4

Súťažné podmienky

1. Súťažnú ponuku vypracuje uchádzač podľa informácií a požiadaviek a termínov uvedených v súťažných podkladoch.
2. Uchádzač predkladá súťažnú ponuku osobne do rúk predsedovi alebo podpredsedovi spoločenstva, zasiela poštou alebo iným spôsobom uvedeným v súťažných podkladoch.
3. Súťažnú ponuku smie uchádzač vziať späť pred uplynutím termínu na predkladanie ponúk a môže ju nahradiť novou ponukou.

Čl. 5
Vyhodnotenie ponúk

1. Určený člen komisie prečíta postupne všetky súťažné ponuky.
2. Komisia zruší výber ak:
 - a) v priebehu hodnotenia ponúk zistí, že všetky súťažné ponuky sú pre spoločenstvo nevýhodné,
 - b) všetky súťažné ponuky sú pre spoločenstvo nesplniteľné alebo prekračujú jeho finančné možnosti, ak sa spoločenstvo rozhodlo pre iné technické riešenie
3. Komisia po vyhodnotení súťažných ponúk v súlade so súťažnými podmienkami, vykoná výber dodávateľa.
4. S výsledkom výberu predseda SVB vyrozumie víťaza výberu a ostatných uchádzačov.
5. Výsledkom výberu nesmie byť zmluva s dodávateľom na obdobie presahujúce 24 mesiacov od vyhodnotenia výberu.

Čl. 6
Záverečné a prechodné ustanovenie

1. Predseda zabezpečí zápisnicu z výberu a zriadenie spisu ku každému aj zrušenému výberu a archivovanie spisu v zmysle archívneho zákona.
2. Spis k výberu dodávateľov musí obsahovať všetky doklady v priamom súvisi s výberom a na požiadanie musí byť k dispozícii aj členom spoločenstva.
3. Tieto pravidlá nadobúdajú účinnosť spolu so Zmluvou o spoločenstve, ktorej sú prílohami.

Bratislava 1.10.2019

.....
Ing. Ján Takács
podpredseda SVB
vlastníkmi poverená osoba

.....
Ing. Dušan Lukáč
predseda SVB