

## **Dodatok č. 4**

# **k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení novely č. 283/2018 a 63/2019**

Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov, uzatvorená podľa § 7a zákona Národnej rady SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uzavretá vlastníckmi bytov v bytovom dome na ul. Jantárová 2 a Jantárová 4, v Košiciach. Vlastníci bytov sa dohodli, že zosúladienie zmluvy s novelou č. 283/2018 Z. z. a 63/2019 Z. z. budú riešiť Dodatkom č. 4 ako plné znenie zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov.

### **Článok I. Úvodné ustanovenia**

1. Vlastníci bytov v bytových domoch sú na základe zmluvy o prevode vlastníctva nadobúdateľmi bytov v bytových domoch a podielovými spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení domov, príslušenstva a pozemkov v bytovom dome v Košiciach na ul. Jantárová 2, súpisné číslo 1932, vedenom na liste vlastníctva č. 10762, okres Košice IV, obec KOŠICE - JUH, katastrálne územie Skladná, parcelné číslo 1723/49.
2. a Jantárová 4 súpisné číslo 1506, vedenom na liste vlastníctva č. 10763, okres Košice IV, obec KOŠICE - JUH, katastrálne územie Skladná, parcelné číslo 1723/50.
3. Za účelom zabezpečenia správy domov vlastníci bytov v bytových domoch založili spoločenstvo vlastníkov bytov.
4. V bytovom dome na Jantárovej 2 je celkom 104 bytov v osobnom vlastníctve dome a na Jantárovej 4 je celkom 104 bytov v osobnom vlastníctve.
5. Spoločenstvo je právnickou osobou zapísanou v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedenom Okresným úradom v Košiciach.
6. Každý nový vlastník bytu pristupuje zo zákona k tejto Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov.
7. Zmluva o spoločenstve sa uzatvára v písomnej forme na neurčitú dobu a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov v bytových domoch.
8. Spoločenstvo má spôsobilosť mať práva a povinnosti. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu v bytovom dome vypovedať.
9. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov v dome, ak ich za vlastníkov bytov v dome podpísala nimi poverená osoba.

### **Článok II. Základné údaje o spoločenstve**

1. Názov spoločenstva : Spoločenstvo vlastníkov bytov JANTÁR na Jantárovej č. 2 a 4, v Košiciach **(v prípade odsúhlasenia SVB JANTÁR 2 a 4)**
2. Sídlo: Jantárová 1506/4, 04001 Košice - Juh
3. IČO : 35556391

### Článok III. Predmet činnosti spoločenstva

1. Spoločenstvo je právnická osoba založená podľa zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorá spravuje spoločné časti domov a spoločné zariadenia domov, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov, príslušenstvo a príslušené pozemky vrátane ich údržby a obnovy.
2. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov v dome.
3. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom Obvodným úradom v Košiciach.
4. Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu v dome uhrádza priamo dodávateľovi, a s fondom prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚaO), ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.
5. Návrh na zápis do registra je povinný podať zvolený predseda alebo poverený vlastník bytu v dome do 30 dní od schválenia zmluvy o spoločenstve vlastníkami bytov. Návrh na zápis zmien alebo zániku zapisovaných údajov je povinný podať príslušnému správneému orgánu predseda alebo poverený vlastník bytu v dome do 30 dní odo dňa, keď zmena nastala. Pravosť podpisu na návrhu na zápis do registra musí byť úradne osvedčená.

Súčasťou návrhu na zápis do registra je

- a) zmluva o spoločenstve v dvoch vyhotoveniach alebo jej dodatok v dvoch vyhotoveniach, ak sa týka zmeny alebo zániku údajov zapisovaných do registra,
  - b) zápisnica a prezenčná listina zo zhromaždenia alebo hlasovacia listina a výsledok písomného hlasovania,
  - c) údaje zvoleného predsedu potrebné na vyžiadanie výpisu z registra trestov, ak ide o návrh na prvý zápis údajov do registra alebo zmenu v osobe predsedu,
  - d) údaje potrebné na účel overenia vlastníckeho práva k domu, ak ide o návrh na prvý zápis údajov do registra,
  - e) výpoveď zmluvy o výkone správy, ak ide o zmenu formy
  - f) doklad o zaplatení správneho poplatku
6. Ak návrh na zápis do registra neobsahuje náležitosti podľa odseku 5, správny orgán upozorní zvoleného predsedu alebo povereného vlastníka bytu v dome zo zákona do 15 dní od doručenia návrhu, že konanie o registrácii začne až po odstránení nedostatkov.
  7. Správny orgán vykoná zápis do registra do 15 dní od začatia konania, alebo ak ide o zmenu formy správy, nasledujúci deň po skončení platnosti zmluvy o výkone správy. Správny orgán do troch dní po zápise do registra zašle spoločenstvu jedno vyhotovenie zmluvy o spoločenstve, na ktorom vyznačí deň vykonania zápisu do registra.
  8. Do registra sa zapisuje
    - a) názov a sídlo spoločenstva,
    - b) identifikačné číslo,
    - c) orgány spoločenstva,
    - d) meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu štatutárneho orgánu.

9. Náležitosti zapísané v registri sú účinné voči každému odo dňa vykonania zápisu do registra.

### **Činnosť spoločenstva**

1. Do majetku spoločenstva nepatria byty v domoch. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebyty alebo iný nehnuteľný majetok.
2. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok.
3. Spoločenstvo uzatvára v mene a na účet vlastníkov bytov v dome zmluvy v rozsahu svojej činnosti, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov, o poistení domu alebo o prenájme.
4. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov v dome. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov v dome.
5. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov v dome.
6. Spoločenstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov v dome 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 FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty v dome.
7. Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve.
8. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke.
9. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov v dome; spoločenstvo je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.
10. Spoločenstvo môže uzavrieť mandátnu zmluvu na výkon niektorých činností pre spoločenstvo.
11. Spoločenstvo môže uzavrieť zmluvu o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu.

### **Povinnosti spoločenstva**

1. Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči zhotoviteľovi domu prechádzajú z pôvodného vlastníka domu na vlastníkov v dome.
2. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov v dome.
3. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚaO v príslušnom dome. Ak tieto

záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚaO, vlastník bytu v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do FPÚaO v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.

4. Spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
5. Spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚaO domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 €. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do FPÚaO domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
6. Spoločenstvo je povinné
  - a) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
  - b) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
  - c) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov v dome; predseda zodpovedá aj za správnosť evidencie,
  - d) umožniť vlastníkovi bytu v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov.
  - e) uplatňovať práva vlastníkov bytov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.
7. Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo spoločenstvo končí svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo povinné najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom.
8. Doterajšie spoločenstvo je zároveň v rovnakej lehote povinné odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu 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 FPÚaO, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.
9. Spoločenstvo je povinné vykonávať správu domov samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov v dome.
10. Spoločenstvo vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov 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 v dome.

11. Spoločenstvo zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov v dome,
  - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu v dome,
  - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu v dome
12. Spoločenstvo je povinné dodržiavať zákon o ochrane osobných údajov, zákon NR SR č. 18/2018 Z. z.

## **Článok IV**

### **Orgány spoločenstva**

- Orgánmi spoločenstva sú :
- a) predseda
  - b) rada
  - c) zhromaždenie

#### **Predseda**

1. Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo inými schválenými dokumentami spoločenstva zverené inému orgánu spoločenstva.
2. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie:
  - a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok
  - b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
  - c) výšku mesačných úhrad za plnenia,
  - d) výšku mesačných platieb za správu,
  - e) použitie prostriedkov FPÚaO,
  - f) výšku príspevkov do FPÚaO,
  - g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,
  - h) podanie návrhu na exekučné konanie,
  - i) vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok.
3. Predsedu odvoláva zhromaždenie. Funkčné obdobie predsedu sa skončí dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu v dome. Ak je predseda odvolaný alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu v dome a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen

radu určený radou. Vzniká povinnosť registrácie člena rady určeného radou na OÚ v Bratislave.

4. Predseda spoločenstva je povinný schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve **doručiť každému vlastníkovi bytu do 30 dní** od jej schválenia vlastníkmi bytov.
5. 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 bytov v dome.
6. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
7. Predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
8. Predseda môže samostatne rozhodovať o údržbe a oprave spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva **do výšky 1 500 € (so súhlasom Rady do 3000 €)**.
9. Predseda nerieši susedské spory, ktoré nesúvisia s činnosťou spoločenstva.

### **Rada**

1. Rada je dozorný orgán spoločenstva. Právomoc rady:
  - a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,
  - b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
  - c) navrhuje odvolanie predsedu,
  - d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.
2. Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu v dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie rady je tri roky. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo inými dokumentami spoločenstva ak sú vydané a schválené zhromaždením..
3. Člen rady môže zo svojej funkcie odstúpiť, túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť predsedovi a rade. Rada za tým účelom zvolá zhromaždenie a zabezpečí voľbu nového člena rady.
4. Predseda a člen rady 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.
5. Členovia rady vykonávajú svoju funkciu aj po uplynutí funkčného obdobia, a to do zvolenia nových orgánov spoločenstva.
6. Bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov nie starším ako tri mesiace.
7. Rada nerieši susedské spory, ktoré nesúvisia s činnosťou spoločenstva.

### **Zhromaždenie**

1. Zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva a tvoria ho všetci vlastníci bytov v dome. Zhromaždenie rozhoduje o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušného pozemku. Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých nerozhoduje iný orgán spoločenstva.
2. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov v dome alebo predseda. Termín konania zhromaždenia musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov v dome.
3. Písomné hlasovanie vyhlasuje rada podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov v dome aj hlasovaním na zhromaždení. Zhromaždenie alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov v dome. Ak rada v tomto termíne nekoná, právo zvolať zhromaždenie alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov v dome alebo predseda. Termín, miesto a program zhromaždenia alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o zhromaždení alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu v dome. Oznámenie o zhromaždení alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené predsedovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.
4. Zhromaždenie vedie predseda, ak vlastníci bytov v dome nerozhodli inak.
5. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na zhromaždení; zmluva o spoločenstve môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
6. Zo zhromaždenia alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše predseda, člen rady, alebo zvolený vlastník bytu v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:
  - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
  - b) odsúhlasený program zhromaždenia a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
  - c) znenie prijatých rozhodnutí zhromaždenia,
  - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov v dome na zhromaždení,
  - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
  - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
7. Zápisnicu a výsledok hlasovania zhromaždenia, alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto zhromaždenie, zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do

siedmich dní od konania zhromaždenia alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

8. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov v dome zvolala zhromaždenie, alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania zhromaždenia, alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi spoločenstva doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov v dome do siedmich dní od konania zhromaždenia, alebo od skončenia písomného hlasovania.
9. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov v dome.

## **Článok V**

### **Práva a povinnosti vlastníkov bytov v dome**

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, touto zmluvou a ďalšími vnútornými predpismi, ak sa na nich zhromaždenie uznesie.
2. Vlastníci bytov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve poukazovať preddavky mesačne vopred do 15.dňa každého mesiaca na účet spoločenstva, do FPÚaO a za služby spojené s bývaním podľa mesačného predpisu zálohových platieb vydaného spoločenstvom vlastníkov bytov a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
3. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
4. Vlastníci bytov v dome vykonávajú úhrady do FPÚaO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu v dome prilieha balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy lodžie.
5. Vlastníkovi bytu, ktorý je v omeškanií spoločenstvo môže vyrúbiť zmluvnú pokutu vo výške 0,17 € za každý deň omeškania, ktorú je vlastník povinný zaplatiť na účet spoločenstva. To platí aj o platbách, ktoré vlastník neuhrádza v plnej výške podľa mesačného zálohového predpisu a svojvoľne ich kráti. Čiastočná úhrada preddavkov bude zaúčtovaná v poradí: 1. FPÚaO, 2. poplatok za správu, 3. zálohové platby za plnenia.
6. Ak sa vlastník upomína, je povinný zaplatiť na účet spoločenstva náklady spojené s vyhotovením a doručením každej upomienky vo výške 2 €.
7. Vlastník bytu v dome je povinný na svoje náklady byt v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy.
8. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
9. Vlastník bytu v dome je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú.
10. Vlastník bytu v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi spoločenstva, a osobe oprávnenej vykonávať



opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

11. Vlastník bytu v dome nemôže vykonávať úpravy bytu v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov v dome (napr. farba a tvar okien, montáž satelitných antén a klimatizačných jednotiek).
12. Ak vlastník bytu v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, 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.
13. Vlastník bytu v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.
14. Vlastníci bytov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
15. Vlastník bytu v dome, ktorý stavebne upravuje byt, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu v dome neumožní vstup do bytu, predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu príslušnému stavebnému úradu.
16. Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu spoločenstvu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.
17. Vlastník bytu v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú právo užívať byt v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu v dome, a príľahlý pozemok.
18. Vlastník bytu v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe.
19. S vlastníctvom bytu v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.
20. Spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva.
21. Pri prevode bytu na nového vlastníka je povinný pôvodný vlastník zložiť do depozitu na účet spoločenstva čiastku vo **výške jedného zálohového predpisu**. za nevyúčtované služby, ktoré mu budú zúčtované v ročnom vyúčtovaní zálohových platieb do 31.05. nasledujúceho roka.

### **Rozhodovanie na zhromaždení, v písomnom hlasovaní**

1. Vlastník bytu v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
2. Rozhodnutia vlastníkov bytov v dome sa prijímajú na zhromaždení alebo písomným hlasovaním.
3. Za každý byt v dome má vlastník bytu v dome jeden hlas pripadajúci na byt v dome; to platí aj vtedy, ak je byt v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.
4. Vlastník bytu v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu v dome.
5. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku zhromaždenia rade alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu v dome.
6. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.
7. Vlastník bytu v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie
  - a) kandidáta na volené funkcie v spoločenstve, ak ide o hlasovanie o ich voľbe,
  - b) predsedu, člena rady, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.
8. Prehlasovaný vlastník bytu 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 bytu v dome 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 v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu v dome súd.
9. Vlastníci bytov v dome prijímajú rozhodnutia **nadpolovičnou väčšinou** hlasov všetkých vlastníkov bytov 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 alebo iných dokumentoch spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
  - d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,
  - e) zmene formy správy,
  - f) preddavkoch do FPÚaO a účele použitia prostriedkov FPÚaO, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
  - g) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
  - h) súhlase s úpravou bytu v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov v dome v neprimeranom rozsahu,
  - i) súhlase s úpravou bytu, ktorou vlastník bytu 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, 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,
- j) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome,
  - k) nájme a výpožičke spoločných, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - l) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov v dome.
10. Vlastníci bytov v dome prijímajú rozhodnutia **dvojtretinovou väčšinou** hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome, ak hlasujú o:
- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, zároveň sa vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov v dome, ktorí majú so spoločnou časťou bezprostredne susediť
  - 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 v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
  - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov v dome, ktorí majú so spoločnou časťou bezprostredne susediť,
  - f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
11. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 9 až 10, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov v dome, ktorí sú prítomní na zhromaždení alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
12. Ak vlastníci bytov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 9 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 10 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 11 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome.

## **Článok VI**

### **Spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu príslušenstva a pozemku**

1. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov v dome:
  - a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva,
  - b) služby spojené s užívaním bytu,
  - c) vedenie účtu domu v banke,
  - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo FPÚaO a iných pohľadávok a nárokov,

- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov v dome.
2. Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve.
  3. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu v dome.
  4. Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku prechádzajú nadobudnutím vlastníctva bytu v dome na nových vlastníkov bytov v dome.
  5. K spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku je možné zriadiť vecné bremeno.
  6. Vlastník bytu v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, ak
    - a) z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom v dome, alebo
    - b) sú určené na výlučné užívanie v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu, alebo v zmluve o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, alebo
    - c) tak rozhodnú vlastníci bytov v dome
  7. Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže patriť viacerým vlastníkom bytov v dome spoločne.
  8. Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok prechádza na nového vlastníka bytu v dome, s ktorým je spojené. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu v dome, s ktorým je spojené, nie je prípustný.
  9. Vlastníci bytov v dome nemajú právo požadovať od vlastníka bytu v dome, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, náhradu za toto právo.
  10. Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov v dome môže vzniknúť nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vlastníci bytov v dome môžu rozhodnúť, že právo výlučne užívať nové spoločné časti domu, nové spoločné zariadenia domu alebo nové príslušenstvo majú len niektorí vlastníci bytov v dome.
  11. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu je potvrdenie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov v dome, že vlastník bytu v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu v dome a na úhradách do FPÚaO.
  12. Spoločenstvo je povinné ďalej starať sa o:
    - a) výhradné technické zariadenia a protipožiarnu ochranu v dome,
    - b) poskytovanie nasledujúcich služieb spojených s užívaním bytov:
      - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
      - dodávku vody

- odvádzanie odpadových vôd
  - osvetlenie spoločných priestorov
  - upratanie spoločných priestorov (svojpomocne alebo dodávateľským spôsobom)
  - odvoz odpadu
  - havarijnú službu
  - prevádzku výťahov
  - čistenie odpadového potrubia
  - revízia plynových rozvodov
  - poistenie bytového domu
- c) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.
13. Spoločenstvo môže vykonávať údržbu a opravy cez dodávateľské subjekty, ktoré vyberie predseda a členovia rady výberovým konaním z ponúk dodávateľských subjektov, ak si toto právo nevymedzí zhromaždenie vlastníkov.

## **Článok VII**

### **Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv**

1. Príjmom FPÚaO domu sú:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku,
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo z dobrovoľnej dražby bytu, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva., ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
2. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
3. Z FPÚaO sa financujú aj opravy lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.
4. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekleníť nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.
5. Spoločenstvo vedie prostriedky vo FPÚaO oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
6. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu nemá doterajší vlastník bytu v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚaO od spoločenstva.
7. Vlastník bytu v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FPÚaO, úhrady za plnenia a platby za správu.

## **Článok VIII**

### **Úprava majetkových pomerov spoločenstva**

1. Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý pozostáva z:
  - a) príspevkov vlastníkov bytov za správu domu,
  - b) iných príjmov.
2. Majetok spoločenstva sa použije na :
  - a) odmeny predsedu a členov rady spoločenstva, ekonóma spoločenstva,
  - b) správnu réžiu spoločenstva (administratívne potreby, pracovné a údržbárske nástroje, nákup PC a programov vrátane upgrade-u, ceniny, poštovné a pod.)
  - c) ďalšie účely, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.
3. S majetkom spoločenstva hospodári predseda spoločenstva do výšky mesačnej tvorby úhrad za správu.
4. Predchádzajúci súhlas zhromaždenia predsedu spoločenstva potrebuje:
  - a) ak vynaložené finančné prostriedky prevýšia v jednotlivom prípade sumu uvedenú v ods.3,
  - b) na prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva

## **Článok IX**

### **Plnenia za služby spojené s užívaním bytov**

1. Výšku mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov navrhuje jednotlivým vlastníkom predseda spoločenstva.
2. Pri návrhu mesačných úhrad za plnenia sa vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov v bežnom roku.
3. Predseda je oprávnený zmeniť výšku mesačných úhrad len vtedy, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov štátu, pri zmene rozsahu poskytovaných plnení, na žiadosť vlastníka alebo ak sa na zmene výšky uznesie zhromaždenie vlastníkov.
4. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov zabezpečí predseda spoločenstva takto:
  - a) podľa nameraných hodnôt za
    - dodávku tepla na vykurovanie,
    - dodávku teplej úžitkovej vody,
    - dodávku studenej vody
    - odvádzanie vody do verejnej kanalizácie (stočné)
  - b) podľa počtu osôb za
    - osvetlenie spoločných priestorov,
    - za užívanie výťahu,
    - upratovanie spoločných priestorov,
  - c) rovnakým dielom (za byt) na
    - správu domu,
    - havarijnú službu,
    - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu
  - d) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu za
    - odvod dažďovej vody,

- poistenie bytového domu.
5. Spoločenstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov v dome 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 iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinné vykonať vyúčtovanie použitia FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty v dome. Ak spoločenstvo končí svoju činnosť, je povinné 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň je povinné previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet zriadený v banke novým správcom.
  6. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu povinný uhradiť na účet spoločenstva do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote sa vráti vlastníkovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním.
  7. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani so splnením povinností podľa odseku 5, je povinná zaplatiť úrok z omeškania podľa vládneho nariadenia č. 87/1995 Z. z. . Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.
  8. Spoločenstvo je oprávnené vo vyúčtovaní vysporiadať v prípade nedoplatku vlastníka bytu na úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, poplatok na činnosť spoločenstva a platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, nedoplatok za predchádzajúci kalendárny rok s platbami poukázanými v roku, za ktorý sa vyúčtovanie vykonáva.
  9. Ak je byt vlastníka neobsadený, účtuje spoločenstvo spoločné služby, rozpočítavané na osoby, vždy na jednu osobu alebo so zohľadnením miery užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

## **Článok X**

### **Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky údržby a opráv**

1. Vlastníci bytov vytvárajú FPÚaO.
2. Príjmom FPÚaO domu sú :
  - mesačné preddavky vlastníkov bytov,
  - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku,
  - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo z dobrovoľnej dražby bytu, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona,
  - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov FPÚaO domu,
3. FPÚaO slúži na úhrady spojené s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne zlepšení, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení domu, balkónov, lodžií, terás a príslušenstva.
4. Prostriedky určené na plnenia spojené s užívaním bytov a FPÚaO, určené na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne zlepšení, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení domu, balkónov, lodžií, terás a príslušenstva sa vedú účtovne oddelene.

5. Prostriedky FPÚaO môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v prípade ich dočasného nedostatku.
6. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu nemá doterajší vlastník právo na vrátenie zostatku z tvorby FPÚaO od spoločenstva.
7. Vlastníci bytov v dome znášajú náklady do FPÚaO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak k bytu prilieha lodžia, balkón alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
8. Výšku mesačného príspevku FPÚaO určí zhromaždenie koncom kalendárneho roku na nasledujúci kalendárny rok.
9. Prostriedky FPÚaO sa môžu použiť len na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, príp. iné investície, ktoré odsúhlasí zhromaždenie a ktoré sa budú vykonávať na spoločných častiach a zariadeniach domu. Tými sú:
  - a) hlavné tlakové potrubie studenej vody a teplej úžitkovej vody od hlavného uzáveru na vstupe do budovy po prvý uzáver v byte pred bytovým vodomermom (uzáver vody v byte je súčasťou bytu a majetkom vlastníka bytu),
  - b) hlavné odpadové potrubie od prvej šachty po odbočenie do bytu,
  - c) plynové potrubie od hlavného uzáveru plynu na päte domu po uzáver plynu pred bytovým plynomermom (uzáver plynu v byte je súčasťou bytu a majetkom vlastníka bytu),
  - d) spoločný rozvod elektroinštalácie od RIS pre dom po istenie pred bytovým elektromermom (istič je súčasťou bytu a majetkom vlastníka bytu).
  - e) rozvod ústredného kúrenia od hlavného uzáveru ústredného kúrenia pre dom po prvý uzáver v byte pred spotrebičom tepla - radiátor (ventil na radiátore a radiátor je súčasťou bytu a majetkom vlastníka bytu),
  - f) slaboprúdové rozvody, zvončeky (domáci telefón, účastnícka zásuvka v byte je súčasťou bytu a majetkom vlastníka bytu).

## **Článok XI**

### **Zánik spoločenstva**

1. O zrušení spoločenstva rozhoduje zhromaždenie vlastníkov.
2. Spoločenstvo sa zrušuje:
  - a) dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, kedy bol výmaz spoločenstva registrovaný správnym orgánom
  - b) rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva, inak dňom kedy bola zmena registrovaná správnym orgánom
  - c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku. V registri spoločenstiev vedenom Okresným úradom v Košiciach sa musí vyznačiť meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu správcu konkurznej podstaty.
  - d) náležitosti zapísané v registri spoločenstiev vedenom Okresným úradom v Košiciach sú účinné voči každému odo dňa vykonania zápisu do registra spoločenstiev vedenom Okresným úradom v Košiciach.
3. Spoločenstvo nie je možné zrušiť podľa odseku 2. ods. a), ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy.



4. Zhromaždenie vlastníkov môže rozhodnúť o zlúčení alebo splynutí spoločenstva s iným spoločenstvom.
5. Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo spoločenstvo končí svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo povinné najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom.  
Doterajšie spoločenstvo je v rovnakej lehote povinné 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 fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.
6. Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra spoločenstiev vedenom Okresným úradom v Košiciach. 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 spoločenstiev vedenom príslušným registrovým úradom 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.

## **Článok XII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Náležitosti zapísané v registri spoločenstiev vedenom príslušným registrovým úradom sú účinné voči každému vlastníkovi bytu a odo dňa vykonania zápisu do registra spoločenstiev vedenom príslušným registrovým úradom.
2. Ochranou údajov a informácií z činnosti spoločenstva sú zaviazané volebné orgány, na ktorých sa vzťahuje mlčanlivosť.
3. Otázky v tejto zmluve neupravené sa riadia ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, ako aj ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými na území SR.
4. Ak sa akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy stane neplatným, nemá to za následok neplatnosť celej zmluvy.
5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden ostáva u príslušného registrového úradu a jeden ostáva spoločenstvu.

Košice.....2019

Člen rady určený radou:      Ing. Boris Stupavský      .....

Osoba poverená vlastníkmi bytov na podpis Dodatku č. 4 k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov:      .....