

Zmluva o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Čl. I

Zmluva o zriadení Spoločenstva vlastníkov bytov a (nebytových priestorov) uzavretá podľa § 7a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. **Ján Pekný**, 12.1. 1960, vlastník bytu č. 1 v bytovom dome v Bratislave, ul. Dolnozemska 12, súp. č. 123, vo vchode or. č. 74.
2. **Peter Mladý**, 1.7.1950, vlastník bytu č. 2 v bytovom dome v Bratislave, ul. Dolnozemska 12, súp. č. 123, vo vchode or. č.: 74.
3. **Anna Silná**, 6.6.1970, vlastník bytu č. 3 v bytovom dome v Bratislave, ul. Dolnozemska 12, súp. č. 123, vo vchode or. č.: 74.
4. **Marta Dobrá**, 4.3.1975, vlastník bytu č. 4 v bytovom dome v Bratislave, ul. Dolnozemska 12, súp. č. 123, vo vchode or. č.: 74.

Čl. II

Úvodné ustanovenie

1. Vlastníci bytov, ktorí uzatvárajú túto zmluvu, sú vlastníkami bytového domu, ktorý sa nachádza na Dolnozemskej ul. č. 12, súp. číslo 123 v Bratislave, a ktorý je postavený na pozemku parcelné číslo 199/12.
2. Za účelom zabezpečenia správy bytového domu a ďalších činností so správou spojených sa zmluvné strany rozhodli založiť Spoločenstvo bytov a nebytových priestorov
3. Spoločenstvo ako združenie je právnickou osobou, ktorá je zapísaná v registri združení vedenom na Obvodnom úrade Bratislava – Petržalka.

Čl. III

Názov a sídlo spoločenstva

1. Názov spoločenstva : „Bytové spoločenstvo ABC“
2. Sídlo spoločenstva je v Bratislave, ul. Dolnozemska č. 12.

Čl. IV

Orgány spoločenstva

Orgánmi spoločenstva sú :

- a) predseda,
- b) rada,
- c) zhromaždenie,
- d) iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve.

Čl. V

Predseda

1. Predseda je štatutárny orgán , ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene.

2. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov na tri roky.
3. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná.
4. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve, alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva
5. Predseda navrhuje:
 - 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 fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) vyúčtovanie úhrad za plnenie.
6. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
7. 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.
8. Vlastníci sa dohodli, že predsedom na najbližšie funkčné obdobie sa stáva Ján Pekný.

Čl. VI

Rada

1. Rada je dozorný orgán spoločenstva.
2. Rada :
 - a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok ,
 - b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
 - c) navrhuje odvolanie predsedu.
3. Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
4. Členom rady nemôže byť predseda.
5. Funkčné obdobie je tri roky.
6. 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 so zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.
7. 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.

8. Rada zvoláva zhromaždenie podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Čl. VII

Zhromaždenie

1. Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
3. Zhromaždenie
 - a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovы spoločenstva a zásady hospodárenia,
 - b) schvaľuje rozpočet,
 - c) schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenie,
 - d) schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - e) rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - f) volí a odvoláva členov rady,
 - g) volí a odvoláva predsedu,
 - h) rozhoduje o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
 - i) rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru a o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,
 - j) rozhoduje o správe alebo o zmene spôsobu výkonu správy,
 - k) určuje odmenu predsedovi spoločenstva a členom rady,
 - l) rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa zákona nerozhoduje iný orgán.

Čl. VIII

Spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, 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 tejto zmluve.
2. Spoločenstvo vykonáva správu dodávateľským spôsobom ak je to hospodárnejšie svojpomocne, prípadne vlastnými pracovníkmi. Uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme .
3. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenie na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
4. Spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme.

5. Spoločenstvo hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhradza priamo dodávateľovi a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.
6. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Spoločenstvo je povinné zabezpečovať:
 - a) dodávku tepla a teplej vody,
 - b) dodávku vody z verejných vodovodov a vodárni,
 - c) odvádzanie odpadových vôd a splaškov verejnými kanalizáciami,
 - d) prevádzku STA a výťahov,
 - e) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - g) čistenie prístupových chodníkov.
8. Zabezpečuje služby a plní ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.

Čl. IX

Úprava práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.
2. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov 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, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu a nebytového priestoru v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluúčiacich práv.
4. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný odstrániť chyby a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktorého jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu na účelom vykonania obhliadky alebo opravy.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva.

7. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov 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, spoločné nebytové priestory, 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 alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe.
10. 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, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
11. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.
12. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
13. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.
14. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
15. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome.

Čl. X

Úprava majetkových pomerov spoločenstva

1. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
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 alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva.
3. Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

4. Spoločenstvo vlastní majetok , ktorý sa tvorí najmä z :
 - a) príspevkov vlastníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv
 - b) príjmov získaných z majetkových sankcií
 - c) nájmu
5. Majetok spoločenstva sa použije:
 - a) na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku,
 - b) na zabezpečenie prevádzky domu a bytov,
 - c) na správnu réžiu spoločenstva,
 - d) na odmeny
 - e) na ďalšie účely, na ktorých sa uznesenie zhromaždenie
6. S majetkom spoločenstva hospodári predseda.

Čl. XI

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv.
2. Fond slúži na úhradu nákladov spojených s činnosťou spoločenstva, na úhradu nimi spojených s prevádzkou domu a bytov a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne zlepšení spoločných častí zariadení domu.
3. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu a bytov a prostriedky určené na opravy, údržbu, zlepšenie spoločných častí a spoločných zariadení domu sa vedú oddelene na osobitných podúčtoch.
4. Na opravy, údržbu, prípadne zlepšenie spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku prispievajú vlastníci bytov do fondu mesačne platbami, ktorých výška sa určí koncom kalendárneho roka na nasledujúci kalendárny rok podľa výšky spoluvlastníckych podielov a nimi riadnymi príspevkami podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Súčasťou fondu sú úroky z úložiek, dotácie, príjmy z prenájmu, príp. iné príspevky.
5. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, prechádzajú do nasledujúceho roka.

Čl. XII

Zánik – zrušenie spoločenstva

1. Spoločenstvo sa zrušuje
 - a) dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom , keď bolo toto rozhodnutie prijaté,
 - b) rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
 - c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.
2. Spoločenstvo nemožno zrušiť ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy.

3. Zhromaždenie môže rozhodnúť o zlúčení alebo splynutí spoločenstva s iným spoločenstvom. Pri zlúčení prechádza majetok zrušeného spoločenstva a zostatok úhrad za plnenie na spoločenstvo, s ktorým sa spoločenstvo zlúčilo. Pri splynutí prechádza majetok spoločenstva a zostatok úhrad za plnenie na spoločenstvo vzniknuté splynutím. Zmeny, ktoré zo zlúčenia alebo zo splynutia vyplývajú sa sú predmetom zápisu do registra, oznámi predseda novo vzniknutého spoločenstva do siedmich dní príslušnému krajskému úradu.

4. Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra. Jeho zániku predchádza zrušenie s likvidáciou, alebo bez likvidácie.

5. Fond prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia môže likvidátor použiť len na účely podľa zákona.

6. Likvidačný zostatok sa prevedie do fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného domu. Odmenu likvidátora určí ten, kto likvidátora vymenoval.

Čl. XIII

Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom zápisu spoločenstva do registra združení vedenom na Obvodnom úrade v Bratislave.

2. Účastníkmi spoločenstva sú aj ďalší nový vlastníci bytov alebo nebytových priestorov, ktorí sú povinní k zmluve pristúpiť vyhlásením o pristúpení obsiahnutých v zmluve o prevode bytu do vlastníctva a vlastníci, ktorí nadobudnú byt iným spôsobom a k zmluve pristúpia písomným vyhlásením doručeným predsedovi spoločenstva.

3. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

4. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra združení vedenom Obvodným úradom Prešov.

V Bratislave, dňa 22. augusta 2010

Podpisy vlastníkov bytov:

.....

Ján Pekný

.....

Peter Mladý

.....

.....

Anna Silná

Marta Dobrá

