



Dodatok č. 2

37

k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orchidea so sídlom trieda SNP 38, Košice – úplne znenie

Zaregistrovanej Okresným úradom v Košiciach dňa 5.2.1997 pod registračným číslom 2-3 - 1997

Článok I Úvodné ustanovenie

1. Zmluvná strana 1/ je vlastníkom bytového domu č. súpisné 1675, na ulici Tr. SNP č. orientačné 34, 36, 38, v Košiciach (ďalej len dom).
2. Zmluvné strany 2/ sú na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru uzavretej so zmluvnou stranou 1/ nadobúdateľmi bytu a nebytového priestoru v dome a spoluvlastníkmi spoločných častí, zariadení domu a pozemku.
3. Za účelom zabezpečenia správy domu sa zmluvné strany rozhodli založiť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len spoločenstvo).

Článok II Názov a sídlo spoločenstva

1. Názov spoločenstva je Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orchidea.
2. Sídlo spoločenstva je v Košiciach, na ul. Tr. SNP 38.

Článok III Orgány spoločenstva

Orgánmi spoločenstva sú:

- a) zhromaždenie
- b) predseda spoločenstva
- c) rada

Článok IV Zhromaždenie vlastníkov

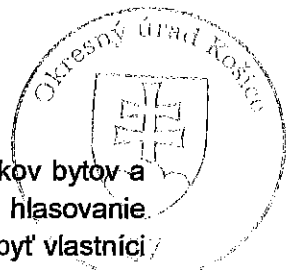
1. Zhromaždenie vlastníkov je najvyšším orgánom spoločenstva.
2. Členmi zhromaždenia vlastníkov sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Zhromaždenie vlastníkov sa koná podľa potreby, najmenej raz za rok.



4. Zhromaždenie vlastníkov môže zvolať podľa potreby najmenej raz za rok rada, ktorá je povinná miesto, termín a program rokovania písomne oznámiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome najmenej 5 dní pred dňom konania zhromaždenia. Pre platné doručenie pozvánky postačuje doručenie do poštovej schránky v dome.
5. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.
6. Na rokovaníach zhromaždenia vlastníkov sa zúčastňuje každý jeho člen osobne alebo prostredníctvom písomne splnomocneného zástupcu. Zhromaždenie vlastníkov rozhoduje o veciach, ktoré patria do jeho pôsobnosti verejným hlasovaním.
7. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome.. Ak sú spoluvlastníkmi bytu alebo nebytového priestoru viaceré osoby, majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor. Ich hlas platí, len ak majú zhodný prejav vôle, resp. platí hlas vlastníka prítomného na zhromaždení.
8. Zhromaždenie vlastníkov:
 - a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanov y spoločenstva a zásady hospodárenia,
 - b) schvaľuje rozpočet,
 - c) schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia,
 - d) schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov 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 výstavbe 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 tohto zákona nerozhoduje iný orgán.
9. Zhromaždenie alebo schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak nie je dohodnuté inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak:



- a) sa hlasuje o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; v tomto prípade sa rozhodnutia prijímajú na schôdzi zhromaždenia vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - b) ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí, súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí
 - c) ak sa rozhoduje o vykonaní dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávok spoločenstva
 - d) ak sa rozhoduje o voľbe a odvolaní predsedu zhromaždenia vlastníkov, na prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - e) ak sa rozhoduje o prednostnom prevode nebytového priestoru vlastníkom a nájomcom bytov a nebytových priestorov; pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastník a nájomca bytu jeden hlas a za každý nebytový priestor v dome vlastník nebytového priestoru jeden hlas
 - f) ak sa rozhoduje určení výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv
10. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
11. 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 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 schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.



12. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásila písomné hlasovanie rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. 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, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome okrem prípadov, ak

- sa hlasuje o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy, v tomto prípade sa rozhodnutia prijímajú na schôdzi zhromaždenia vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
- ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí, súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí.

Článok V.

Predseda spoločenstva

1. Za predsedu spoločenstva na funkčné obdobie od.....do..... bol zvolený:

Meno priezvisko, bytom

11/2014 11/2020
Ing. ANTONÍN NOVYSEDLÁK
BAČI POTOK 14, DHO OI KOŠICE

2. Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo



spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. 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 fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - f) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) vyúčtovanie úhrad za plnenia,
 - h) podanie návrhu na exekučné konanie
 - i) vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok spoločenstva.
3. Predsedu odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Funkčné obdobie predsedu sa skončí dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome. Ak je predseda odvolaný alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru 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 rady určený radou.
4. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
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 a nebytových priestorov v dome.

Článok 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,
 - d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.
3. Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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 stanovami spoločenstva.

4. Rada spoločenstva je povinná zvolať zhromaždenie najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada predseda spoločenstva alebo najmenej $\frac{1}{4}$ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Za členov rady na funkčné obdobie od.....do..... boli zvolení:

Meno priezvisko, bytom

Meno priezvisko, bytom

Meno priezvisko, bytom

Článok VII

Spôsob správy spoločných častí domu, a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku

1. Spoločenstvo zabezpečuje prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.
2. Spoločenstvo vykonáva správu dodávateľským spôsobom alebo ak je to hospodárnejšie vlastnými pracovníkmi, ktorých môže prijať do pracovného pomeru (napr. domovník – údržbár).
3. Spoločenstvo je zriadené za účelom výkonu správy.
4. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
 - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) poistenie bytového domu
 - f) prenájom spoločných priestorov
 - g) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu



alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

Článok VIII

Predmet činnosti spoločenstva

1. Spoločenstvo je povinné:

- a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov a pozemku v rozsahu podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, normy pre revízie výťahov, stavebný zákon...).
- b) zabezpečovať poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku vody z verejných vodovodov a vodární,
 - odvádzanie odpadových vôd,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - čistenie verejného chodníka po vchod do domu,
 - deratizáciu,
 - poistenie bytového domu
- c) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.

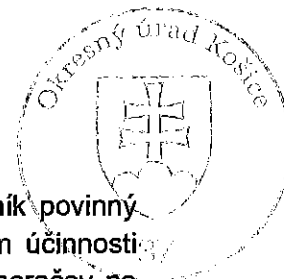
Článok IX

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byť a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania 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 nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaduje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.
 5. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto 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.
 6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
 7. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a touto zmluvou.
 8. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní :
 - a. poukazovať mesačne preddavky za plnenie na úhrady spojené s , užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome za čo sa považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, užívanie výťahov, deratizácia, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.
 - b. platiť príspevok do fondu prevádzky údržby a opráv spoločenstva, a to v plnej výške odsúhlasenej zhromaždením.
 9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní platby uvedené v odseku 8 poukazovať na účet spoločenstva mesačne vopred, najneskôr do 30. dňa v mesiaci.
 10. V prípade omeškania s platbou je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť spoločenstvu úrok z omeškania podľa právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania."
 11. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť vopred spoločenstvu nájom bytu a nebytového priestoru inou osobou a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.
 12. Bytové jednotky v dome sú určené výhradne na bývanie. Každá zmena takto stanoveného účelu vyžaduje súhlas zhromaždenia.
 13. Pred súdnym uplatnením záložného práva na byt alebo nebytový priestor, prejedná predseda spoločenstva a rada s vlastníkom neplnenie si povinností voči spoločenstvu a o prejednaní veci spíše záznam.
 14. Pokiaľ nedôjde k náprave nasleduje podanie žaloby prostredníctvom splnomocneného zástupcu spoločenstva vlastníkov.



15. V prípade zmeny vlastníctva bytu a nebytového priestoru je pôvodný vlastník povinný písomne oznámiť svoju novú adresu a údaje nového vlastníka bytu, dátum účinnosti zmeny vlastníctva, stav teplej vody, stav studenej vody, stav pomerových meračov na radiátoroch, telefonický kontakt a e-mailovú adresu nového vlastníka,

Článok X

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

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv domu (ďalej len fond).
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. 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. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov v dome.
3. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) 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 tohto zákona
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi 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. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a



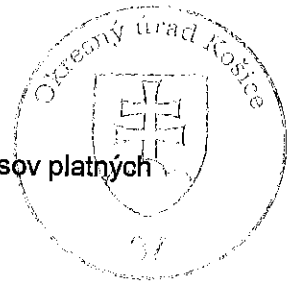
nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv

4. Prostriedky fondu prevádzky údržby a opráv sa vedú oddelene na osobitnom účte.
5. Predseda spoločenstva môže použiť prostriedky vo výške 4 000.- EUR z fondu prevádzky, údržby a opráv na výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu bez schválenia zhromaždenia a rady.
6. Prostriedky fondu nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytu a nebytových priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

Článok XI

Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov

1. Výšku mesačného preddavku určeného na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
2. Predseda je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, len ak je na to dôvod, vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných plnení alebo ak sa na zmene uznesie zhromaždenie vlastníkov.
3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje predseda spoločenstva na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
 - a) podľa skutočnej spotreby za:
 - dodávku studenej vody, teplej úžitkovej vody, stočné
 - b) podľa pomerových meračov tepla v byte (PRVN) 60 % spotreby tepla
 - c) podľa podlahovej plochy bytu 40 % skutočnej spotreby tepla a fond opráv
 - d) rovnakým dielom za: upratovanie, užívanie výťahu, správcovstvo, elektrickej energie v spoločných priestoroch, rozúčtovanie, réžia, namont, ostatné, sipo, poistenie bytového domu
4. Spoločenstvo je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov 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 fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak spoločenstvo končí svoju činnosť, je povinné 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň je povinné previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený v banke novým správcom.
5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet spoločenstva do 30 dní, odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je spoločenstvo povinné vrátiť vlastníkom bytu a nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním. V prípade omeškania s plátbou je vlastníkom bytu a nebytového priestoru



alebo spoločenstvo povinní zaplatiť úrok z omeškania podľa právnych predpisov platných v čase vzniku omeškania.

Článok XII Zánik spoločenstva

1. O zrušení spoločenstva rozhoduje zhromaždenie vlastníkov.
2. S rozhodnutím o zrušení spoločenstva musí byť súčasne rozhodnuté o uzavretí zmluvy o výkone správy.
3. Pred zánikom spoločenstva sa vykoná jeho likvidácia. Likvidátora zvolí zhromaždenie vlastníkov.
4. Nepoužitý prostriedky fondu sa prevedú na účet nového správcu domu.
5. Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra vedeného príslušným správny orgánom.

Článok XIII Prechodné ustanovenia

1. K dátumu založenia spoločenstva bola je celková výška fondu prevádzky, údržby a opráv domu 0,-SKK.
2. Spoločenstvo vedie účet úhrad od vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Článok XIV Záverečné ustanovenia

1. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra združení vedenom na príslušnom úrade štátnej správy.
2. Účastníkmi tejto zmluvy sú aj ďalší vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí k zmluve pristúpia vyhlásením o pristúpení, obsiahnutými v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru a vlastníci, ktorí nadobudnú byt alebo nebytový priestor dedením, kúpou, darovaním alebo rozhodnutím štátneho orgánu. K zmluve pristúpia samostatným písomným vyhlásením doručeným predsedovi spoločenstva. Pristúpenie nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru alebo zmeny zmluvy o spoločenstve musia byť oznámené príslušnému úradu štátnej správy vo forme neoddeliteľného dodatku k zmluve.

V Košiciach dňa: 16. 11. 2017

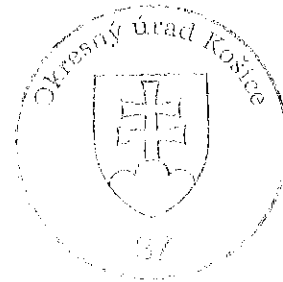
predseda spoločenstva

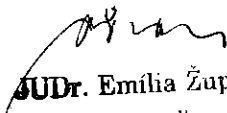
Okresný úrad Košice

Zmena v registri SVBaNP vykonaná

dňa: 27. 11. 2017

číslo spisu: DU-KE-0VWS1-2017/047669




JUDr. Emília Župíková
vedúca odboru
všeobecnej vnútornej správy