

ZMLUVA O SPOLOČENSTVE

Čl. I

Zmluva o spoločenstve uzavretá podľa § 7a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi:

a. Vlastníkmi bytov v bytovom dome v Bratislave, Magurská ulica 1-3, súpisné číslo 3374 :

Vchod Magurská 1

(osobné údaje vlastníkov sú vymazané v zmysle zákona o ochrane osobných údajov, originál je bez zmien)

1. Demeterová Zuzana, vlastník bytu č. 11
2. Gebhardt František, vlastník bytu č. 12
3. Chytil Jiří a Alica, vlastník bytu č. 21
4. Bytové družstvo Bratislava III, vlastník bytu č. 22
5. Černay Peter a Mária, vlastník bytu č. 31
6. Čellár Tibor, vlastník bytu č. 32
7. Kopecká Zdenka, vlastník bytu č. 41
8. Murčo Karol, vlastník bytu č. 42
9. Paulinský Igor a Mária, vlastník bytu č. 51
10. Cibula Jozef a Eleonóra, vlastník bytu č. 52
11. Lupsina Juraj a Silvia, vlastník bytu č. 61

Vchod Magurská 3

12. Pauličková Adriana, vlastník bytu č. 11
13. Rovder Ivan, vlastník bytu č. 12
14. Pochyba Vladimír, vlastník bytu č. 21
15. Matys Ondrej a Dagmar, vlastník bytu č. 22
16. Štefunko Roman a Dana, vlastník bytu č. 31
17. Pokojný Igor a Katarína, vlastník bytu č. 32
18. Zaňko Marián a Mária, vlastník bytu č. 41
19. Šimko Ivan a Dagmar, vlastník bytu č. 42
20. Rymarenko Roman, vlastník bytu č. 51
21. Novitzky Otto a Eva, vlastník bytu č. 52
22. Kováčová Ľubica, vlastník bytu č. 61

b. Vlastníkmi nebytových priestorov v bytovom dome v Bratislave, Magurská ulica 1-3, súpisné číslo 3374 :

1. Lupsina Juraj a Silvia, garáž č. 1
2. Demeterová Zuzana, garáž č. 2
3. Černay Peter a Mária, garáž č. 3
4. Kopecká Zdenka, garáž č. 13
5. Čellár Tibor, garáž č. 14
6. Chytil Jiří a Alica, garáž č. 15

7. Rymarenko Roman, garáž č. 4
8. Šimko Ivan a Dagmar, garáž č. 5
9. Murčo Karol, garáž č. 6
10. Rovder Ivan, garáž č. 7
11. Kováčová Ľubica, garáž č. 10
12. Štefunko Roman a Dana, garáž č. 11
13. Pochyba Vladimír, garáž č. 12
14. Matys Ondrej a Dagmar, garáž č. 8
15. Pokojný Igor a Katarína, garáž č. 9

Čl. II

Úvodné ustanovenia.

1. Byty a nebytové priestory vlastníkov, ktorí uzatvárajú túto zmluvu sa nachádzajú v bytovom dome na Magurskej ul. 1 - 3 súp. číslo 3374 v Bratislave postavenom na pozemku parcelné číslo 5647/17 a 5647/18.
2. Za účelom zabezpečenia správy bytového domu a ďalších činnosti so správou spojených sa zmluvné strany rozhodli založiť Spoločenstvo bytov a nebytových priestorov.

Čl. III

Názov a sídlo spoločenstva

1. Názov spoločenstva : MYDOM
2. Sídlo spoločenstva je v Bratislave, Magurská ul. č.1

Čl. IV

Orgány spoločenstva

Orgánmi spoločenstva sú :

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

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. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve, alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva
4. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade:
 - 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.
5. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
6. 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.

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 päť členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie členov rady je tri roky.
4. 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.
5. 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.
6. Rada zvoláva zhromaždenie podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú 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, stanovy 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.
4. Zhromaždenie 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.
5. Ak zhromaždenie rozhoduje 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 zhromaždení dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
6. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa na súd do 15 dní od hlasovania, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.
7. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
8. 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. 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. 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 uhrádza 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 spolužívacích práv.
4. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný odstrániť závady 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.

Čl. X

Úprava majetkových pomerov spoločenstva

1. 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
2. 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 predsedovi a členom rady,
- e) na ďalšie účely, na ktorých sa v súlade s právnymi predpismi uznesenie zhromaždenie.

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. Súčasťou fondu sú úroky z úložiek, dotácie, príjmy z prenájmu, príp. iné príspevky. Vlastníci bytov a nebytových priestorov znášajú v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
5. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, prechádzajú do nasledujúceho roka.

Čl. XII

Stanovy spoločenstva

Zhromaždenie môže prijať stanovy spoločenstva, ktoré upravujú vnútornú organizáciu spoločenstva podrobnejšie ako zmluva o spoločenstve.

Čl. XIII

Záverečné ustanovenie

1. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom zápisu spoločenstva do registra spoločenstiev.
2. Účastníkmi spoločenstva sú aj ďalší noví 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. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, uvedení v čl.I boli oboznámení s textom zmluvy o spoločenstve a svoj súhlas vyjadrili hlasovaním podľa § 14 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa 5.decembra 2005