

**Zmluva**  
**o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov**  
uzatvorená v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

---

Vlastníci bytov a nebytových priestorov na Ul. Bebravská 7, 9, 11 v Bratislave schválili zmenu Zmluvy o spoločenstve. Novým znením zmluvy sa text Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 6.3.2001 nahrádza nasledovným textom:

**Čl. 1**

**ÚVODNÉ USTANOVENIA**

1. Účastníci tejto zmluvy sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo 13273 v Bratislave evidovanom katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva 2968 pre katastrálne územie: Vrakuňa .
2. Pre zabezpečenie správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, nebytových priestorov a príslušenstva a príľahlého pozemku, vrátane ich údržby a obnovy sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (Ďalej iba „spoločenstvo“).

**Čl. 2**

**NÁZOV A SÍDLO SPOLOČENSTVA**

1. Názov spoločenstva: Spoločenstvo vlastníkov bytov, garáží a nebytových priestorov – Dom Bebravskej ulici číslo 7, 9, 11
2. Sídlo: Bebravská 13273/7, 821 07 Bratislava – Vrakuňa, SR
3. IČO: 31 811 817

**Čl. 3**

**ORGÁNY SPOLOČENSTVA**

1. Orgánmi spoločenstva sú:

- a) Predseda
- b) Rada
- c) Zhromaždenie

**Čl. 4**

**PRESEDA**

1. Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene.
2. Predsedu volí Zhromaždenie na tri roky.

3. 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. Za bezúhonného sa považuje ten, kto nebol právoplatne odsúdený za trestný čin hospodársky, trestný čin proti majetku alebo iný trestný čin spáchaný úmyselne, ktorého skutková podstata súvisí s predmetom činnosti spoločenstva, ak sa naň nehládí, akoby nebol odsúdený.
4. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom alebo touto zmluvou zverené inému orgánu spoločenstva. O svojich rozhodnutiach podáva správy zhromaždeniu, ktorému sa za svoju činnosť zodpovedá.
5. Predseda vedie rokovanie zhromaždenia, ak vlastníci nerozhodli inak.
6. Predseda navrhuje po prerokovaní v Rade zhromaždeniu na schválenie:
  - a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
  - b) ročnú účtovnú závierku,
  - 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 podľa § 15 cit. zákona
7. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
8. Predseda nesmie vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzatvárať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva. Taktiež nesmie sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.
9. Predsedu odvoláva zhromaždenie. 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. Návrh na zápis zmeny je potrebné podať do 30 dní odo dňa, keď zmeny nastali. Pravosť podpisu predsedu alebo povereného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru na návrhu na zápis musí byť úradne osvedčená.
10. Ak sa predseda vzdá svojej funkcie je povinný túto skutočnosť oznámiť rade. Po vykonaní zápisu zmeny v registri spoločenstiev je povinný do 14 dní odovzdať celú agendu týkajúcu sa spoločenstva novému predsedovi alebo určenému členovi rady. O odovzdaní agendy sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu obidvaja účastníci.
11. Predseda je povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.
12. Predseda môže bez súhlasu zhromaždenia po prerokovaní s Radou rozhodovať o vykonaní opráv uvedených v schválenom pláne opráv a bežnej údržbe spoločných častí, spoločných

zariadení a príslušenstva domu a uhrádzať faktúry za tieto plnenia alebo prevádzkové náklady do výšky 40 000,- €.

13. Rozsah oprávnení predsedu môže zhromaždenie svojim rozhodnutím obmedziť alebo rozšíriť.
14. 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. Je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
15. Predseda má právo na odmenu vo výške 500,- EUR mesačne odo dňa jeho zvolenia.

## **Čl. 5**

### **Rada**

1. Rada je dozorným orgánom spoločenstva.
2. Rada má troch členov, ktorí sú volení Zhromaždením na obdobie troch rokov.
3. Členom Rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
4. Členom Rady nemôže byť Predseda spoločenstva.
5. Na platné rozhodnutie Rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov.
6. Rada
  - a) zvoláva Zhromaždenie podľa potreby alebo najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda
  - b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
  - c) navrhuje odvolanie Predsedu.
  - d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov
7. Členovia Rady:
  - a) sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva,
  - b) kontrolujú či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade so zákonom a touto zmluvou.
8. Predseda a členovia rady vykonávajú svoje funkcie aj po uplynutí ich funkčného obdobia, a to až do zvolenia nových orgánov spoločenstva. Člen rady môže zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť je povinný oznámiť písomne rade a predsedovi spoločenstva. Rada za účelom voľby nového člena zvolá zhromaždenie do 30 dní od oznámenia o odstúpení.
9. Každému členovi Rady prináleží odmena vo výške 100,- EUR mesačne odo dňa jeho zvolenia.

## **Čl. 6**

### **ZHROMAŽDENIE**

1. Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Na Zhromaždení sa hlasuje verejne, pokiaľ sa nedohodlo inak

3. Na Zhromaždení majú právo a povinnosť zúčastniť sa a vykonávať svoje práva všetci Vlastníci osobne alebo prostredníctvom zástupcu, ktorý sa preukáže písomným splnomocnením s úradne overeným podpisom splnomocňujúceho člena Spoločenstva.
4. Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov. Rozhoduje tiež o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa zákona o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov nerozhoduje iný orgán spoločenstva.

## ČI. 7

### HLASOVANIE ZHROMAŽDENIA

1. Zhromaždenie zvoláva alebo písomné hlasovanie vyhlasuje rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci aj hlasovaním na zhromaždení.
2. Zhromaždenie vedie predseda, ak vlastníci v dome nerozhodli inak.
3. Zhromaždenie alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak rada v tomto termíne nekoná, právo zvolať zhromaždenie alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov v dome alebo predseda.
4. Termín, miesto a program zhromaždenia vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred.
5. Oznámenie o zhromaždení vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v elektronickej podobe zaslané každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, a zároveň vyvesené na nástenke bytového domu. V prípade, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nedisponuje e-mailom, budú mu písomnosti zasielané doporučené poštou na jeho náklady. Oznámenie o zhromaždení alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené aj predsedovi, ak sa ho rozhodovanie týka.
6. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu a nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocnenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocnenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku zhromaždenia rade alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocnenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemôže splnomocniť na zastupovanie kandidáta na volené funkcie v spoločenstve, ak ide o hlasovanie o ich voľbe; predsedu alebo člena rady, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.
8. Zo zhromaždenia vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše predseda, člen rady alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny, splnomocnenia, iné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

9. Zápisnica musí obsahovať najmä:
  - a) termín a miesto konania zhromaždenia alebo písomného hlasovania
  - b) odsúhlasený program zhromaždenia a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
  - c) znenie prijatých rozhodnutí
  - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci na zhromaždení
  - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
  - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
10. Zápisnicu a výsledok hlasovania zhromaždenia alebo písomného hlasovania musí do siedmich dní od konania zhromaždenia alebo od skončenia písomného hlasovania, spôsobom v dome obvyklým, zverejniť ten, kto zhromaždenie zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak zhromaždenie zvolala alebo vyhlásila písomné hlasovanie aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov, originál zápisnice a výsledok hlasovania zhromaždenia alebo výsledok písomného hlasovania musí predsedovi doručiť poverený zástupca vlastníkov do siedmich dní od konania zhromaždenia alebo skončenia písomného hlasovania. Spôsobom zasielania a zverejňovania písomností a oznamov v dome obvyklým spôsobom je elektronická forma komunikácie prostredníctvom emailu, ktorý je každý vlastník povinný poskytnúť predsedovi spoločenstva. Oznamy, zápisnice zo zhromaždení a zápisnice o výsledkoch písomného hlasovania sa zverejňujú aj na nástenke bytového domu.
11. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi v dome sú záväzné pre všetkých vlastníkov v dome, ak ich za vlastníkov v dome podpísala nimi poverená osoba.
12. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak právo zaniká. Ak sa vlastník bytu a nebytového priestoru 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 sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.
13. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
14. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov 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 a odvolaní predsedu
  - c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia
  - d) výške odmeny predsedovi a členom rady a o výške mesačných platieb za správu spoločenstva
  - e) výške platby za správu
  - f) zmene formy správy
  - g) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátania rozsahu oprávnenia disponovať nimi
  - h) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia
  - i) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome

- j) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci v dome v neprimeranom rozsahu
  - k) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou vlastník mení vzhľad domu, zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej a úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve neurčuje inak
  - l) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach a spoločných zariadeniach v dome
  - m) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome
  - n) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - o) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8. zákona
  - p) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.
15. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
  - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
  - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
  - d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
  - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
  - f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
16. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
17. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 14,15,16, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na zhromaždení vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
18. 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 podľa ods. 14 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa ods. 15 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa ods. 17 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

19. 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 alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru 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 alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
20. Vlastník môže uplatniť svoj hlas aj elektronicky a to v súlade s ust. § 36 f) zákona č. 67/2020 Z.z., alebo v prípade ak to bude umožnené právnym poriadkom SR.

## **Čl. 8**

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

1. Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru 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.
2. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný hnutelný majetok.
3. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu a zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok.
4. Spoločenstvo uzatvára v mene a na účet vlastníkov zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa tohto zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistní domu alebo o prenájme podľa ods. 3.
5. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak to nevyklučuje osobitný predpis. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
6. 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.

## **Čl.9**

## PREDMET ČINNOSTI SPOLOČENSTVA

1. Spoločenstvo je právnická osoba založená podľa zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších prepisov, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy.
2. Spoločenstvo zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Spoločenstvo je povinné:
  - a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon)
  - b) zabezpečovať:
    - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
    - dodávku studenej úžitkovej vody,
    - odvádzanie odpadových vôd,
    - odvádzanie zrážkových vôd,
    - osvetlenie a dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
    - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
    - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných priestorov,
    - poistenie domu,
    - prevádzku výťahov,
    - revízie a odborné prehliadky spoločných častí a zariadení,
    - odvoz a likvidácia odpadu.
  - c) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
  - d) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
  - e) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda zodpovedá aj za správnosť evidencie,
  - f) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
  - g) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.
4. Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve.
5. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke. Majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov 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.



6. 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 (email), číslo účtu a kód banky.
7. 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 trojnásobok ich mesačného zálohového predpisu v eurách. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka 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.
8. Spoločenstvo zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov
  - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru
  - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

## **ČI.10**

### **PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt a nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a príľahlý pozemok.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je oprávnený prenajať ho inej osobe. Prenájom je však povinný oznámiť spoločenstvu.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
6. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady udržiavať byt a nebytový priestor v dome v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo na spoločných zariadeniach domu alebo na príslušenstve spôsobil sám alebo iné osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
  9. 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 alebo osobe oprávnenej vykonávať údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
  10. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
  11. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 dní oznámiť spoločenstvu zmenu:
    - a) v počte osôb, ktoré užívajú byt alebo nebytový priestor súvisle minimálne počas dvoch mesiacov.
    - b) svojej adresy a každú jej zmenu, ak byt nevyužíva
    - c) vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo jeho nájom inej osobe.
    - d) svojej emailovej adresy a každú jej zmenu.
  12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
  13. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a 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 a 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.
  14. Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinný mesačne vopred uhrádzať na účet v banke. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadkov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

15. V prípade omeškania s plnením úhrady za plnenia viac ako dva mesiace je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť zákonný úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
16. 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, ktoré urobil vlastník, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo prospech spoločenstva. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.
17. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, prístupuje k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o spoločenstve, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
18. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu. Minimálny počet osôb užívajúcich byt je 1. To platí aj keď je byt neobývaný. Za osobomesiac sa považuje každá osoba užívajúca byt bez ohľadu na vek. Vlastník bytu je povinný bezodkladne nahlásiť každú zmenu v počte osôb Spoločenstvu.
19. Vlastník bytu, ktorý má merače studenej vody a TÚV umiestnené v byte je povinný na výzvu predsedu spoločenstva alebo poverenej osoby zaslať stavy určených meradiel spolu s fotografiou každého jednotlivého určeného meradla vyhotovených v termíne od 15.12. do 31.12. a to v takej kvalite, aby bolo možné z nej odčítať číslo merača a stav. Vlastník je povinný zaslať fotografie v lehote do 15.01. príslušného kalendárneho roka na emailovú adresu Spoločenstva. Ak vlastník si vyššie uvedenú povinnosť nesplní, alebo si ju nesplní v stanovenom termíne, bude sa u neho aplikovať náhradný spôsob rozúčtovania v zmysle platných predpisov.

## Čl. 11

### MAJETKOVÉ POMERY SPOLOČENSTVA

1. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome.
2. S majetkom spoločenstva získaným svojou činnosťou hospodári spoločenstvo a predseda vedie o tom ekonomickú agendu.
3. Majetok spoločenstva sa použije najmä:
  - a) na zabezpečenie činnosti spoločenstva,
  - b) na odmeny
  - c) na odmeny tých, ktorí sa budú podieľať na zabezpečení prevádzky a údržby,
  - d) na ďalšie účely na ktorých sa uznesie Zhromaždenie.

## Čl. 12

## SPÔSOB A OPRÁVNENIE HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU OPRÁV

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade s touto zmluvou vytvárať fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „Fond“).
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prispievajú do Fondu:
  - a) mesačne vo výške určenej rozhodnutím Zhromaždenia
  - b) mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia Zhromaždenia
3. Príjmom fondu 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.
4. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný v súlade so zmluvou o spoločenstve poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
5. Výšku preddavku do fondu určí predseda spoločenstva 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. Predseda môže v prípade ak to uzná za potrebné zmeniť výšku preddavku aj počas roka.
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru prilieha podľa § 19 ods. 4 cit. zákona balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.
7. Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na:
  - a) prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
  - b) obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu,
  - c) opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.
8. Prostriedky fondu 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.
9. Prostriedky Fondu, ktoré neboli v príslušnom kalendárnom roku vyčerpané sa nevracajú vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ale prechádzajú do nasledujúceho kalendárneho roka.
10. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru zabezpečí predseda spoločenstva do 31. mája za predchádzajúci rok v súlade s platnými právnymi predpismi.
11. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet spoločenstva do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote

je predseda povinný vrátiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním.

12. Vyúčtovaním zistený preplatok sa vlastníkovi zašle na bankový účet, z ktorého uhradza mesačné zálohové platby k danému priestoru s výnimkou vlastníkov, ktorí uhrádzajú preddavky poštovou poukážkou. V prípade, ak chce vlastník zaslať preplatok na iný bankový účet, je povinný túto skutočnosť oznámiť Spoločenstvu do 7 dní odo dňa obdržania vyúčtovania. Ak vlastník, ktorý uhradza preddavky prevodom z účtu chce preplatok vrátiť prostredníctvom poštovej poukážky musí túto skutočnosť oznámiť do 31.01. príslušného kalendárneho roka predsedovi spoločenstva a preplatok mu bude na jeho náklady uhradený prostredníctvom poštovej poukážky.
13. Spoločenstvo vlastníkov môže prenajať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory vrátane dodatočne dobudovaných garáží na prízemí bytového domu a to formou aukcie. Predseda spoločenstva vyhlási výzvu na prihlásenie sa do aukcie aj s podmienkami aukcie. Podmienky aukcie určuje predseda po prerokovaní s Radou. V prvom kole aukcie sa môžu prihlásiť len vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu. V prípade, ak sa nikto z vlastníkov bytového domu neprihlási v prvom kole, môže sa výzva rozšíriť aj o tretie osoby, ktoré budú mať záujem o aukciu. Ako víťazná ponuka je vyhodnotená vždy najvyššia ponuka. S víťazom aukcie bude uzatvorená nájomná zmluva. V podmienkach nájomnej zmluvy bude ustanovenie že nájomník nie je oprávnený predmet nájmu prenajať inej osobe, alebo dať do podnájmu.

### ČI.13

#### VYÚČTOVANIE

1. Spoločenstvo je povinné viesť evidenciu príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu, pričom vyúčtovanie jednotlivých služieb je spoločenstvo povinné vykonať, ak sa nedohodne inak, nasledovne:

Služba	Spôsob rozpočtu pre byt	Spôsob rozpočtu pre garážové státie	Spôsob rozpočtu pre NP
Vodné a stočné	MER	-	-
ÚK teplo	PLO	-	-
TÚV - ohrev	MER	-	-
Obsluha kotolne	BJ	-	-
Odvoz a likvidácia odpadu	OM	-	-
Servis a údržba výťahov	BJ	-	-
Elektrická energia spol. priestorov, hromadná garáž	OM	GJ/MER	NJ/MER
Deratizácia	BJ	GJ	NJ
Upratovanie	OM	-	-

Upratovanie – spoločná garáž	-	GJ	-
Zimná údržba	BJ	GJ	NJ
Havarijná služba	BJ	GJ	NJ
Požiarna ochrana	BJ	GJ	NJ
Poistenie	PLO	PLO	PLO
Odmena orgánom spoločenstva	BJ	GJ	NJ
Fond prevádzky, údržby a opráv	PLO	PLO	PLO
Zrážková voda	PLO	PLO	PLO

Vysvetlivky:

MER - merače,

PLO - plocha priestoru,

BJ - bytová jednotka (byty a nebytové priestory),

NJ - nebytová jednotka

GJ - garážová jednotka (garážové státa, parkovacie státa),

PJ - BJ + GJ + NJ (súčet všetkých priestorov v objekte),

OM - osobomesiac,

## ČI.14

### ZÁNÍK SPOLOČENSTVA

- Spoločenstvo sa zrušuje:
  - dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté,
  - rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
  - vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.
- O zrušení spoločenstva rozhoduje Zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Spoločenstvo nemožno zrušiť podľa ods. 1 písm. a), ak nie je ku dňu zrušenia uzavretá zmluva o výkone správy.
- Zhromaždenie môže rozhodnúť o zlúčení alebo splynutí spoločenstva s iným spoločenstvom. Pri zlúčení prechádza majetok zrušeného spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo, s ktorým sa spoločenstvo zlúčilo. Pri splynutí prechádza majetok spoločenstva a zostatok úhrad za plnenia na spoločenstvo vzniknuté splynutím. Zmeny, ktoré zo zlúčenia alebo o splynutia vyplývajú a sú predmetom zápisu do registra, oznámi predseda novovzniknutého spoločenstva do siedmich dní okresnému úradu.
- Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra. Pred zánikom spoločenstva sa vykoná jeho likvidácia. Likvidácia sa nevyžaduje, ak majetok spoločenstva prechádza na iné spoločenstvo po zlúčení, splynutí alebo rozdelení. V registri sa vykoná výmaz zaniknutého spoločenstva a zápis spoločenstva vzniknutého splynutím k tomu istému dňu. Výmaz

zlučovaného alebo rozdeleného spoločenstva a zápis zmeny pri spoločenstve, s ktorým sa zanikajúce spoločenstvo zlúčilo, alebo zápis nových spoločenstiev po rozdelení sa vykoná k tomu istému dňu.

6. Fond prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia môže likvidátor použiť len na účely podľa zákona. Ich zostatky likvidátor na základe rozhodnutia zhromaždenia prevedie do 30 dní od zápisu zrušenia spoločenstva v registri na správcu určeného v rozhodnutí zhromaždenia.
7. Likvidačný zostatok sa prevedie do fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného domu. Odmenu likvidátora určí ten, kto likvidátora vymenoval. Náklady likvidácie sa uhradia z majetku spoločenstva. Na zrušenie spoločenstva s likvidáciou alebo bez likvidácie a na zánik sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o zrušení a zániku obchodných spoločností, ak zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov neustanovuje inak.

## Čl. 14

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Účastníkmi tejto zmluvy sú aj ďalší noví vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí nadobudnú byt alebo nebytový priestor v dome kúpou, darovaním, dedením alebo rozhodnutím štátneho orgánu a k zmluve pristúpia písomným vyhlásením doručeným predsedovi spoločenstva.
2. Pri prevode bytu na nového vlastníka je pôvodný vlastník povinný zložiť do depozitu na účet spoločenstva čiastku vo výške jedného mesačného zálohového predpisu na byt alebo nebytový priestor za nevyúčtované plnenia za obdobie, kedy bol vlastníkom bytu v roku prevodu, z ktorého môže vzniknúť nedoplatok. Finančné prostriedky zložené do depozitu je predseda povinný vyúčtovať v rámci ročného vyúčtovania plnení do 31. mája nasledujúceho roku.

V....., dňa .....

.....  
Meno a Priezvisko  
predseda Spoločenstva

.....  
Meno a Priezvisko  
poverený vlastník