

## **Dodatok ku Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov Na terase**

Schválený dňa 31.1.2005 na mimoriadnom zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Zmluva sa dopĺňa a mení nasledovne:

1. Článok III. Orgány spoločenstva zmeniť takto:

Orgánmi spoločenstva sú:

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

2. Článok IV, bod 3 zmeniť takto:

Zhromaždenie vlastníkov zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, predseda alebo člen rady.

V odseku m, spolurozhoduje o ďalších skutočnostiach v zmysle stanov (spolurozhoduje o uzatváraní zmlúv s dodávateľmi tovarov a služieb pre spoločenstvo, koho dať na súd, exekúciu, a pod.)

3. Článok IV, bod 6 doplniť o:

Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci desať dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže len predseda, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho spôsobom v dome obvyklým.

4. Článok IV, bod 8 zmeniť takto:

- a) Na prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov.
- b) Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje 60 minút po začatí zhromaždenia vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov.
- c) Ak vlastníci 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 zhromaždení vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Na toto hlasovanie sa nevzťahuje bod 8b), ani možnosť hlasovania hlasovacím hárkom.

5. Článok IV., bod 12 zmeniť takto:

Zhromaždenie vlastníkov:

- a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovy spoločenstva a zásady hospodárenia,
- b) schvaľuje rozpočet,
- c) schvaľuje ročnú účtovnú uzávierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia,
- d) schvaľuje výšku 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 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 o vlastníctve bytov nerozhoduje iný orgán.

6. Článok V, Predstavenstvo spoločenstva nahradiť:

Článok V, Predseda spoločenstva

1. Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene.
2. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná.
3. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade
  - a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
  - b) výšku mesačných platieb za správu,
  - c) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - d) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - e) ročnú účtovnú uzávierku spoločenstva,
  - f) vyúčtovanie úhrad za plnenia.
4. Predseda sa aspoň raz za štvrtrok zúčastní zasadnutia rady, na ktorom sa prediskutujú aktuálne problémy a z ktorého zápisnica bude zverejnená v dome.
5. Predseda môže na dobu svojej dlhodobej neprítomnosti písomne poveriť zastupovaním radu, čo je povinný oznámiť písomne.
6. Svoje odstúpenie z funkcie je predseda povinný oznámiť rade písomne aspoň 2 mesiace vopred.
7. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo tretím osobám porušením svojich povinností, alebo prekročením svojich právomocí.

8. Článok VI, Dozorná rada nahradiť:

Rada

1. Rada je dozorným orgánom spoločenstva. Nie je len poradný orgán predsedu, ale i spolurozhoduje v súlade so stanovami.
2. Rada
  - a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,
  - b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
  - c) spolu s predsedom rozhoduje v rozsahu vymedzenom stanovami.
  - d) navrhuje odvolanie predsedu.
3. Rada má najmenej päť členov, pričom jej členom môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Predseda nemôže byť členom rady. Rada by mala mať aspoň jedného člena z každého vchodu v dome.
4. Rada sa volí na tri roky.
5. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov.
6. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva

činnosť v súlade so Zákonom o vlastníctve bytov, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.

7 .

#### 8. Čl.IX.

Každý nový vlastník bytu a nebytových priestorov je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve.

#### 9. Článok X, bod 1 zmeniť na:

Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý sa tvorí najmä z:

- a) príspevkov vlastníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- b) príjmov získaných z majetkových sankcií,
- e) nájmu

#### 10. Článok XIV zánik spoločenstva (doplniť o, alebo vymeniť za ) znenie zákona

(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 podľa odseku 1 písm. a), 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 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 zo splynutia vyplývajú a sú predmetom zápisu do registra, oznámi predseda novovzniknutého spoločenstva do siedmich dní príslušnému krajskému úradu.

(4) Spoločenstvo zaniká ku dňu výmazu z registra. Jeho zániku predchádza zrušenie s likvidáciou alebo bez likvidácie. Likvidácia sa nevyžaduje, ak majetok spoločenstva prechádza na iné spoločenstvo po zlúčení, rozdelení alebo splynutí. V registri 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.

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



Ich zostatky likvidátor na základe rozhodnutia zhromaždenia prevedie do 30 dní od zápisu zrušenia spoločenstva v registri na správcu určeného v rozhodnutí zhromaždenia.

(6) 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, 12c) ak tento zákon neustanovuje inak.

#### Čl.XV. Prechodné ustanovenia.

- Nechať prvý odsek, kde sa odvoláva na stanovy: „spoločenstvo vydá stanovy, ktoré upravujú vnútornú organizáciu spoločenstva a práva a povinnosti orgánov spoločenstva (§7a ods.4)

- doplniť o ods.: Ak väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov vysloví súhlas na uzavretie zmluvy o výkone správy spoločenstva so správcovskou spoločnosťou, zabezpečí predseda a rada výberovým konaním správcovskú spoločnosť a predloží ju na schválenie zhromaždeniu.

<b>KRAJSKÝ ÚRAD V BRATISLAVE</b> ODBOR VŠEOBECNEJ VNÚTORNEJ SPRÁVY
ZMENA ÚDAJA ZAPÍSANÁ DO REGISTRA DŇA: 21.7.2005 VYKONAL: <i>PERESNAKOVÁ</i>
Číslo spisu: <i>CVS/1606/2005/ORS/205</i>
JUDr. Jana VALLOVÁ vedúca odboru

