

Stanovy Spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov „Na terase“, Sibírska 62

Článok I Úvodné ustanovenia

1. Podľa článku XV. Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 20.3.2003 rozhodlo zhromaždenie vlastníkov na svojom rokovaní dňa 20.3.2003 o prijatí stanov za účelom bližšieho konkretizovania niektorých ustanovení Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zmluva“).
2. Tieto Stanovy boli schválené na rokovaní zhromaždenia vlastníkov (ďalej len „zhromaždenie“) dňa 20.3.2003.
3. Tieto stanovy boli doplnené a upravené na rokovaní zhromaždenia dňa 22.6.2010

Článok II Pravidlá rokovania zhromaždenia

1. Výročné zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci“):
 - a) koná sa každý rok v priestoroch domu na Sibírskej ul. 62, v sušiarňi č. 1
 - b) volí alebo potvrdzuje vo funkcii predsedu a členov rady,
 - c) schvaľuje správu o činnosti za predchádzajúci rok,
 - d) schvaľuje plán činnosti na bežný rok,
 - e) schvaľuje poplatky do fondu údržby a opráv,
 - f) schvaľuje poplatky za správu spoločenstva.
2. Mimoriadne zhromaždenie vlastníkov zvolá rada, ak o to podpísanou petíciou požiadajú aspoň 25% vlastníkov alebo niektorý člen rady alebo predseda (napr. ak je potrebné ihneď prerokovať a rozhodnúť o probléme, ktorý podľa zmluvy nemôže predseda rozhodnúť sám).
3. Oznámenie o konaní zhromaždenia:
predseda je zodpovedný za doručenie oznámenia o každom výročnom alebo mimoriadnom zhromaždení s časom, dátumom, miestom, programom a dôvodom mimoriadneho zhromaždenia každému vlastníkovi najmenej 10 dní pred jeho konaním.
4. Odloženie zhromaždenia vlastníkov:
Ak vo veci podľa článku IV, bod 8c) Zmluvy o spoločenstve, zhromaždenie nie je uznášaniaschopné pre neúčast' nadpolovičnej väčšiny členov spoločenstva, rokovanie sa odloží najviac o 7 dní.

Článok III Orgány spoločenstva

1. Predseda – právomoci a povinnosti:
Okrem úloh a povinností uvedených v Článku V. zmluvy má predseda aj tieto právomoci a povinnosti:
 - 1.1 vyberať, prijímať a uvoľňovať zamestnancov vykonávajúcich práce pre spoločenstvo po odsúhlasení v rade,
 - 1.2 vyberať a uzavierať obchodné zmluvy s dodávateľmi tovaru a služieb pre spoločenstvo po odsúhlasení v rade,
 - 1.3 na základe plnomocenstva poverovať zastupovaním spoločenstva aj iné fyzické alebo právnické osoby po odsúhlasení v rade,
 - 1.4 vykonávať pohovory s vlastníkmi, ktorí si neplnia povinnosti vlastníka určené zákonom, zmluvou a týmito stanovami,
 - 1.5 po odsúhlasení radou nakladať s prostriedkami v majetku spoločenstva do výšky 3 000,- Eur ročne najmä pri riešení havarijných a neodkladných situácií,
 - 1.6 zabezpečiť vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
 - a) podľa nameraných hodnôt za dodávku teplej vody, vodné a stočné,
 - b) podľa podkladov externej firmy za dodávku tepla (podľa pomerových meračov tepla),
 - c) podľa osobomesiacov za osvetlenie a upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a za prevádzku výťahov,
 - d) podľa osobomesiacov za odvoz smetí, pričom garáž sa počíta ako 1/4 osoby,
 - e) podľa plochy bytov, pivníc a garáží za poistenie domu,
 - f) havarijná služba rovnakým dielom každý byt..
 - 1.7 zabezpečiť vymáhanie plnenia povinností vlastníkmi súdnou cestou, exekúciami a uplatnením záložného práva na ich byt alebo nebytový priestor,
 - 1.8 určiť vlastníkovi povinnosť sprístupniť jeho byt (nebytový priestor) na vykonanie opravy, údržby a revízie spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu (nebytového priestoru) ako aj na vykonanie iného zásahu a opravy, ak túto nevykonal v byte (nebytovom priestore) sám a je ohrozené užívanie bytov (nebytových priestorov) ostatných vlastníkov,
 - 1.9 prijímať a riešiť podnety a oprávnené pripomienky vlastníkov, ktorých za tým účelom prijíma a vypočuje,
 - 1.10 viesť evidenciu uznesení zo zhromaždení,
 - 1.11 viesť knihy a ostatné dokumenty a všetku administratívu spoločenstva,
 - 1.12 v prípade vopred známej dlhodobej neprítomnosti túto skutočnosť oznámiť rade a prípadne poveriť podpredsedu zastupovaním,

- 1.13 v prípade odstúpenia je povinný všetku agendu SVB bezodkladne odovzdať svojmu, aj dočasnému nástupcovi,
 - 1.14 právo nakladať s bankovým účtom spoločenstva má predseda spolu s aspoň jedným členom rady,
 - 1.15 právo realizovať úhrady za tovary a služby pre spoločenstvo má predseda do výšky 3 319,39 Eur (100 000,- Sk).
2. Rada
- Rada je poradný orgán predsedu a súčasne spolurozhoduje s predsedom o záležitostiach spoločenstva určených zmluvou a stanovami.
- 2.1 si zo svojich členov volí tajomníka, ktorý koordinuje jej činnosť a vedie jej písomnú agendu,
 - 2.2 minimálne 2x ročne kontroluje hospodárenie spoločenstva,
 - 2.3 schádza sa na podnet ktoréhokoľvek člena rady
 - 2.4 vyjadruje sa k návrhu plánu použitia prostriedkov fondu údržby a opráv a k jeho zmenám,
 - 2.5 preskúmava správu predsedu o činnosti spoločenstva,
 - 2.6 predkladá predsedovi na vyjadrenie správy o kontrole hospodárenia,
 - 2.7 podáva zhromaždeniu vlastníkov správy o kontrolnej činnosti a navrhuje opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,
 - 2.8 rozhoduje o začatí súdneho konania, exekúcií a záložného práva voči neplatičom spoločenstva a iným dlžníkom,
 - 2.9 odsúhlasuje výber zamestnancov vykonávajúcich práce pre spoločenstvo,
 - 2.10 odsúhlasuje obchodné zmluvy s dodávateľmi tovaru a služieb pre spoločenstvo,
 - 2.11 odsúhlasuje poverenie zastupovania spoločenstva inými právnickými alebo fyzickými osobami,
 - 2.12 odsúhlasuje čerpanie finančných prostriedkov spoločenstva v súlade so schváleným plánom činnosti,
 - 2.13 pri zistení vážnych nedostatkov v činnosti spoločenstva dáva podnet na zvolanie mimoriadneho zhromaždenia,
 - 2.14 ak predseda odstúpi z funkcie alebo z akéhokoľvek iného dôvodu nemôže vykonávať funkciu, rada zvolá mimoriadne zhromaždenie vlastníkov na vykonávanie doplňujúcich volieb.

Článok IV

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom, zmluvou o spoločenstve vlastníkov a týmito stanovami.
2. Vlastník je povinný najmä:
 - a) udržiavať na svoje náklady svoj byt (nebytový priestor) v stave spôsobilom na riadne užívanie,
 - b) podľa § 127 občianskeho zákonníka, vlastník – nájomca bytu sa musí zdržať všetkého, čím by nadmieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by ohrozoval výkon jeho práv. Preto nesmie nadmieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami.
 - c) neinštalovať elektrické a televízne káble, televízne antény, prístroje, klimatizátory a podobné zariadenia na vonkajšie steny domu, ani nič, čo by vyčnievalo zo steny alebo strechy domu bez súhlasu spoločenstva
 - d) bytový odpad umiestňovať len do nádob určených na odpad a patriacich spoločenstvu
 - e) v chodbách, vestibuloch, schodištiach, výťahoch a ostatných spoločných priestoroch a zariadeniach domu neumiestňovať a neskladovať nábytok, balíky alebo akékoľvek iné predmety,
 - f) dodržiavať prísny zákaz skladovať v spoločných priestoroch ako i v pivniciach horľavé látky,
 - g) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt (nebytový priestor) užívajú,
 - h) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do jeho bytu (nebytového priestoru) zástupcovi spoločenstva, správcovi, ak bude ustanovený a osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí, zariadení domu, prístupných z jeho bytu (nebytového priestoru) alebo ak oprava je nevyhnutná v záujme iného vlastníka alebo nájomcu bytu (nebytového priestoru), len so súhlasom spoločenstva (v prípade potreby aj príslušných štátnych orgánov) meniť vzhľad domu (farebnosť, stavebné zásahy, vyvesovanie reklám, plagátov),
 - j) dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie mesta o chove zvierat na území Bratislavy a zabezpečiť, aby zvieratá nepoškodzovali a neznečisťovali jeho byt a spoločné zariadenia domu a neohrozovali a nevyrušovali ostatných vlastníkov a užívateľov bytov (nebytových priestorov) v dome,
 - k) stavebné úpravy v byte vopred konzultovať a písomne nahlasovať mandátárovi DOMUS Bratislava a písomne dať na vedomie predsedovi SVB. A len po písomnom súhlase mandatára začať s rekonštrukciou bytu. Stavebné úpravy – rekonštrukcie, opravy a údržby, ktoré si vyžadujú vŕtanie, pílenie, búchanie a ďalšie hlučné zvuky, sa môžu vykonávať v pracovných dňoch od 8.00 do 19.00 hod a v sobotu od 9.00 do 18.00 hod. Každý vlastník je povinný nepreťažovať výťah a zabezpečiť denné upratovanie spoločných priestorov a výťahovej kabíny ak príde k ich znečisteniu.
 - l) nevpušťať do domu cudzie osoby a ani neotvárať cudzím ľuďom cez domový telefón
3. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci povinní najmä:
 - a) poukazovať mesačné poplatky do fondu údržby a opráv v určenej výške
 - b) poukazovať mesačné preddavky za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru,
 - c) poukazovať mesačné poplatky za správu domu,
 - d) poukazovať mimoriadny príspevok do fondu údržby a opráv ak tak rozhodlo zhromaždenie vlastníkov,
 - e) zúčastňovať sa na rozhodovaní v spoločenstve podľa zákona, zmluvy a stanov spoločenstva.

4. Platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, za správu domu a zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru sú vlastníci povinný poukazovať na bankový účet spoločenstva za aktuálny mesiac, najneskôr do 15. dňa daného mesiaca.
5. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť spoločenstvu nájom bytu (nebytového priestoru) inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru).
6. V spoločných priestoroch domu (chodby, schodištia, výťahy) je zakázané fajčiť, iným spôsobom používať tabakové výrobky, požívať alkoholické nápoje a omamné a psychotropné látky.

Článok V

Fondy a ich použitie

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa hradia opravy a údržba spoločných zariadení a spoločných častí domu, vrátane balkónov a loggií, ako aj spoločnej časti rozvodov (elektrina, plyn, voda, kúrenie, kanalizácia, zvončeky, dorozumievacie zariadenia a atď...), pričom spoločnými časťami rozvodov sú ich zvislé časti. Vodorovné časti rozvodov patria k bytu a ich opravu si hradí vlastník sám.
2. Z fondu správy sa hradia odmeny funkcionárov (napr.. predseda, členovia rady), zamestnancov spoločenstva nutných pre spravovanie (napr. ekonóm, právnik a pod.) a iných fyzických alebo právnických osôb poskytujúcich služby pri spravovaní domu ako aj ostatné výdavky spojené so spravovaním spoločenstva (napr. papiere, obálky, pečiatky, kopírovanie, atramentové kazety do tlačiarň, softvérové vybavenie, bankové poplatky, poštovné, poplatky SIPO, súdne trovy, pokuty, penále a pod.). V priebehu roka nespotrebované peniaze sa v tomto fonde akumuluju (podobne ako vo fonde opráv) a môžu sa použiť na:
 - a) nákup väčšieho vybavenia pre spoločenstvo ako je napr. tlačiareň, správčovsky softvér a pod.
 - b) zníženie poplatkov za správu v nasledujúcom roku,
 - c) previesť tieto peniaze do fondu prevádzky, údržby a opráv na základe rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov.

Článok VI

Záverečné ustanovenia

1. Stanovy sú záväzné pre všetkých vlastníkov (užívateľov) bytov a nebytových priestorov v dome a to odo dňa ich schválenia zhromaždením vlastníkov
2. V prípade, že sú niektoré ustanovenia v rozpore so zákonom alebo zmluvou o spoločenstve vlastníkov, zákon a zmluva majú prednosť.
3. Ak vlastník poruší tieto stanovy, zodpovedá spoločenstvu za škodu, ktorú tým spôsobil a je povinný ju nahradiť.
4. Vlastník je povinný oboznámiť s týmito stanovami osoby, ktoré užívajú jeho byt (nebytový priestor) ako nájomcovia, pre ktorých sú stanovy v článkoch týkajúcich sa užívania bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov v dome, primerane záväzné tak ako pre vlastníkov, ktorí zodpovedajú spoločenstvu aj za škody, ktoré porušením stanov spôsobia tieto tretie osoby.
5. Tieto stanovy môžu byť kedykoľvek zmenené alebo doplnené rozhodnutím zhromaždenia vlastníkov. Vlastník je povinný pri predaji bytu novému vlastníkovi tieto Stanovy odovzdať a poznačiť to do „preberacieho protokolu“. Každý vlastník dostane Stanovy na podpis. Tiež pri prenájaní bytu alebo garáže je vlastník povinný so Stanovami oboznámiť podnájomníkov.

Úpravy prerokované a schválené zhromaždením vlastníkov dňa 18.3.2004.

Ďalšie úpravy prerokované a schválené zhromaždením vlastníkov dňa 31.1.2005.

Ďalšie úpravy a dodatky prerokované a schválené zhromaždením vlastníkov dňa 22.6.2010.

Ďalšie úpravy a dodatky prerokované a schválené zhromaždením vlastníkov dňa 4.6.2015.