

Článok I Úvodné ustanovenia.

1. Zmluvné strany sú vlastníkami bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci“) v bytovom dome súp. č. 1620, ulica Sibírska, or. č. 60, 62 a 64 v Bratislave (ďalej len „dom“).
2. Pre zabezpečenie prevádzky domu, bytov a nebytových priestorov, správy a údržby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, pozemku a príslušeného pozemku, sa zmluvné strany rozhodli založiť spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločenstvo“).

Článok II Názov a sídlo spoločenstva.

1. Názov spoločenstva je „Na terase“
2. Sídlo spoločenstva je Sibírska ul. 62, 831 02 Bratislava

Článok III Orgány spoločenstva.

Orgánmi spoločenstva sú:

- a) zhromaždenie vlastníkov
- b) predstavenstvo spoločenstva
- c) dozorná 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. Na rokovaníach zhromaždenia vlastníkov sa zúčastňuje každý jeho člen osobne alebo prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu.
5. Zhromaždenie vlastníkov rozhoduje o veciach, ktoré patria do jeho pôsobnosti, hlasovaním.
6. Hlasovanie sa môže uskutočniť zdvihnutím ruky na zhromaždení vlastníkov alebo podpisom na hlasovacom hárku.

- c) určenie v
- d) schvaľov
- e) rozhodov
- f) rozhodov
- g) prerokov
- h) rozhodov
- i) rozhodov
- j) rozhodov
- k) rozhodov
- l) schvaľo
- m) rozhodov
- n) rozhodov

1. Štatutárny
2. Predstaven
3. Predstaven
4. Predstaven
5. O dôležitý
6. Predstave
7. Členov pr
8. Rozsah o
9. Členovia
10. Predstave
11. Predsedu

Za každý byt a nebytový priestor v dome má člen zhromaždenia vlastníkov jeden hlas. Členovia, ktorí sú spoluvlastníkmi bytu alebo nebytového priestoru, majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt (nebytový priestor). Ich hlas platí, len ak majú zhodný prejav vôle.

Na prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov. Na prijatie rozhodnutia podľa bodu 12. písm. m) je potrebná 2/3 väčšina všetkých vlastníkov. Rozhodnutie (uznesenie) vlastníkov musí byť uvedené v zápisnici. Ak o to požiada aspoň jeden vlastník, musí sa v zápisnici uviesť aj neschválené uznesenie.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa nadpolovičná väčšina hlasov nedosiahne, môže sa ktorýkoľvek vlastník obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.

Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci obrátiť na súd, aby vo veci rozhodol.

Prijaté uznesenie vlastníkov alebo rozhodnutie súdu je pre všetkých vlastníkov záväzné.

Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia vlastníkov patrí:

- a) voľba a odvolanie členov predstavenstva spoločenstva,
- b) voľba a odvolanie členov dozornej rady,
- c) určenie výšky odmeny členov predstavenstva spoločenstva a dozornej rady,
- d) schvaľovanie plánu tvorby a použitia prostriedkov fondu údržby a opráv na príslušný kalendárny rok,
- e) rozhodovanie o spôsobe správy spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku,
- f) rozhodovanie o nakladaní s majetkom spoločenstva v prípadoch uvedených v čl. X ods. 4,
- g) prerokovanie a schvaľovanie správy o činnosti a hospodárení spoločenstva,
- h) rozhodovanie o prevzatí úverov,
- i) rozhodovať o udelení súhlasu k úpravám podľa § 11 ods. 4 zákona,
- j) rozhodovanie o zmene zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- k) rozhodovanie o zrušení spoločenstva a uzavretí zmluvy o výkone správy,
- l) schvaľovanie stanov spoločenstva a ich zmien,
- m) rozhodovanie o prenájme spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- n) rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré si zhromaždenie vlastníkov vyhradí.

Článok V

Predstavenstvo spoločenstva.

Štatutárnym orgánom spoločenstva je predstavenstvo spoločenstva

Predstavenstvo koná v mene spoločenstva navonok vo všetkých veciach. Z právnych úkonov predstavenstva je zaviazané spoločenstvo.

Predstavenstvo plní uznesenia zhromaždenia vlastníkov, pravidelne mu podáva správy o svojej činnosti, zvoláva a pripravuje jeho rokovania.

Predstavenstvo samostatne koná v tých veciach spoločenstva, ktoré nie sú vyhradené zhromaždeniu vlastníkov alebo rozhodovaním ktorých ho zhromaždenie vlastníkov poverilo vo veciach v jeho pôsobnosti. O svojich rozhodnutiach podáva správy zhromaždeniu vlastníkov, ktorému za svoju činnosť zodpovedá.

O dôležitých veciach presahujúcich kompetencie predstavenstva môže predstavenstvo v priebehu roka nechať vlastníkov hlasovať podpísaním hlasovacieho hárku. Výsledok tohto hlasovania musí byť zapísaný v zápisnici.

Predstavenstvo má 5 členov.

Členov predstavenstva volí zhromaždenie vlastníkov.

Rozsah oprávnení predstavenstva môže byť rozhodnutím zhromaždenia vlastníkov obmedzený.

Členovia predstavenstva nemôžu byť medzi sebou alebo s členmi dozornej rady manželmi, príbuznými v priamom rade alebo súrodencami.

0. Predstavenstvo volí zo svojich členov predsedu, podpredsedu a tajomníka predstavenstva.

1. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje podpredseda predstavenstva (ďalej len „podpredseda“)

12. Právne úkony predstavenstva, pre ktoré je potrebná písomná forma, podpisujú za spoločenstvo vlastníkov aspoň dvaja členovia predstavenstva, pričom jedným z podpisujúcich musí byť vždy predseda a v jeho neprítomnosti podpredseda.
13. Predstavenstvo sa schádza podľa potreby, spravidla raz za štvrtrok. Predstavenstvo sa musí zísť do štrnástich dní od doručenia podnetu dozornej rady. Z každej schôdze predstavenstva musí byť zápisnica.
14. Predstavenstvo zvoláva a vedie predseda.
15. Zhromaždenie vlastníkov môže kedykoľvek odvolať predstavenstvo a vykonať novú voľbu predstavenstva.
16. Predseda, podpredseda alebo tajomník môžu zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť sú povinní oznámiť predstavenstvu, ktoré za tým účelom zvolá predseda. Predstavenstvo súčasne rozhodne o potrebe zvolať zhromaždenie vlastníkov.

Práva a po
Vlastník m

- a) zúčas
rokov
- b) rozho
- c) neruš
- d) pren
- e) vráta
(neb

Článok VI Dozorná rada.

1. Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločenstva.
2. Dozorná rada má 3 členov.
3. Členov dozornej rady volí zhromaždenie vlastníkov. Členom dozornej rady nemôže byť člen predstavenstva, ani jeho manžel, príbuzný v priamom rade alebo súrodenec.
4. Do pôsobnosti dozornej rady patrí:
 - a) kontrolovať činnosť spoločenstva,
 - b) vyjadrovať sa k návrhu plánu použitia prostriedkov fondu údržby a opráv a k jeho zmenám,
 - c) preskúmať správu predsedu o hospodárení spoločenstva,
 - d) podávať zhromaždeniu vlastníkov správu o kontrolnej činnosti a navrhovať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov.
5. Dozorná rada má právo nahliadnuť do všetkých dokumentov týkajúcich sa hospodárenia spoločenstva:

e) nahl
Vlastník j

- a) udrž
- b) neru
- c) výko
- d) odst
- e) čas
- f) um
- g) neb
- h) vyk
- i) zar
- j) zá

Článok VII

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku.

Spoločenstvo vykonáva správu dodávateľským spôsobom alebo ak je to hospodárnejšie, svojpomocne, prípadne vlastnými pracovníkmi.

- e) len
- f) sar
- g) do
- h) ak
- i) ko

Článok VIII

Povinnosti spoločenstva.

Spoločenstvo je povinné zabezpečiť svoju riadnu činnosť týmto:

- a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku v rozsahu podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi,
- b) zabezpečovať poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej vody,
 - dodávku vody z verejných vodovodov a vodární,
 - odvádzanie odpadových vôd a splaškov verejnými kanalizáciami,
 - prevádzku výťahov,
 - odvoz domového odpadu,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - čistenie prístupových chodníkov.
- c) zabezpečovať ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.

4. Na zab
- a) pc
- b) pc
- c) zí
5. Platby
6. V príp
7. Vlastn
- inej os
- bytu.

1. Spolc
- a.
- b.
- c.
- d.

Článok IX

Práva a povinnosti vlastníkov - členov spoločenstva.

Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom, touto zmluvou a prípadne stanovami spoločenstva.

Vlastník má právo najmä:

-) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu na správe domu, na rokovaní orgánov spoločenstva,
-) rozhodovať ako spoluvlastník o spoločnom majetku, o spôsobe prevádzky, údržby a opráv domu,
-) nerušene užívať byt a/alebo nebytový priestor v dome, ktorého je vlastníkom, spolu s osobami, ktoré s nim žijú v spoločnej domácnosti, ako aj spoločné časti a zariadenia domu,
-) prenajať byt a/alebo nebytový priestor inej osobe. Prenájom je však povinný oznámiť spoločenstvu vrátane skutočností rozhodných na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (nebytového priestoru).
-) nahliadnuť do dokumentov týkajúcich sa spravovania a hospodárenia spoločenstva.

Vlastník je povinný najmä:

-) udržiavať na svoje náklady svoj byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie,
-) nerušiť a neohrozovať ostatných vlastníkov a užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych, užívateľských a spoluužívateľských práv,
-) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú,
-) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu a/alebo 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 alebo orgánov samosprávy) meniť vzhľad domu (farebnosť, stavebné zásahy),
-) dodržiavať Všeobecne záväzné nariadenie mesta o choye zvierat,
-) ak nebýva v dome, informovať predstavenstvo o svojej aktuálnej adrese alebo inom spôsobe kontaktu

Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci povinní najmä:

-) poukazovať mesačné poplatky do fondu údržby a opráv,
 -) poukazovať mesačné zálohové platby za služby spojené s užívaním bytu,
 -) zúčastňovať sa na rozhodovaní v spoločenstve podľa zákona, tejto zmluvy a stanov spoločenstva.
- Platby uvedené v odsekoch 4 a) a 4 b) sú vlastníci povinní poukazovať na účet spoločenstva za aktuálny mesiac najneskôr do 15. dňa daného mesiaca.

V prípade omeškania je vlastník povinný zaplatiť spoločenstvu zmluvnú pokutu z omeškania vo výške 5 % z dlžnej čiastky za každý, i začatý, deň omeškania a preukázateľné náklady spojené s vymáhaním pohľadávky, ak o to spoločenstvo požiada.

Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť spoločenstvu nájom bytu (nebytového priestoru) inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

Článok X

Majetkové pomery spoločenstva.

Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý sa tvorí najmä z:

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

2. Majetok spoločnosti sa použije
 - a) na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku,
 - b) na zabezpečenie prevádzky domu, bytov a nebytových priestorov,
 - c) na správnu réžiu spoločnosti,
 - d) na odmeny členov predstavenstva a dozornej rady spoločnosti,
 - e) na ďalšie účely, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.
3. S majetkom spoločnosti hospodári predstavenstvo spoločnosti.
4. Predchádzajúci súhlas zhromaždenia vlastníkov predstavenstvo potrebuje:
 - a) ak vynaložené finančné prostriedky prekročia sumu uvedenú v Stanovách,
 - b) na prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu.

O zrušení s
S rozhodnut
Pred zániko
Nepoužitie p
Majetok sp
bytov, neby
O inom sp
Spoločnost

Článok XI

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom údržby a opráv.

1. Vlastníci vytvárajú fond údržby a opráv.
2. Fond údržby a opráv slúži na úhradu nákladov spojených s činnosťou spoločnosti a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne zlepšení spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Vzťahy m
a spôsob r
Stanovam
Preddavky
a opráv, p
platí v ta

Článok XII

Prevádzka domu a bytov.

1. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, určeného na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov, určí jednotlivým vlastníkom predstavenstvo spoločnosti. Pri určení výšky preddavku predstavenstvo vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
2. Predstavenstvo je oprávnené 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. Vyúčtovanie skutočných nákladov a preddavkov za poskytnuté plnenia na jednotlivé byty v dome zabezpečí predstavenstvo spoločnosti podľa príslušného článku Stanov.
4. Predstavenstvo zabezpečí, aby vyúčtovanie nákladov bolo vykonané do 30 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný uhradiť na účet spoločnosti do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Predstavenstvo je povinné zabezpečiť vrátenie preplatku zisteného vyúčtovaním do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
6. Spoločnosť alebo vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti podľa odseku 5, je povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa platných predpisov, ak o to druhá strana požiada. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

1. Táto zml
úradom I
2. Účastník
pristúpia
3. Spoločer
Junácka

V Bratislave

Balá

Bart

Belk

Belk

Bre

Buľ

Buš

Cal

Ča

Ča

Če

Če

Dc

Dc

Článok XIII

Opravy a údržba domu.

1. Na opravy, údržbu, prípadne zlepšenie spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku prispievajú vlastníci do fondu údržby a opráv mesačnými platbami, ktorých výšku určí podľa výšky spoluvlastníckych podielov zhromaždenie vlastníkov spravidla v I. štvrtroku, prípadne aj mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov. Súčasťou fondu údržby a opráv sú úroky z úložiek, dotácie, príjmy z prenájmu, príp. iné príspevky.
2. Prostriedky fondu údržby a opráv uvedené v odseku 1 môže predstavenstvo použiť len na financovanie opráv, zlepšení, príp. na iné investície, na vykonaní ktorých sa uzniesli vlastníci.
3. Prostriedky fondu údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

Článok XIV Zánik spoločenstva.

O zrušení spoločenstva rozhoduje zhromaždenie vlastníkov.
S rozhodnutím o zrušení spoločenstva musí byť súčasne rozhodnuté o uzavretí zmluvy o výkone správy.
Pred zánikom spoločenstva sa vykoná jeho likvidácia. Likvidátora zvolí zhromaždenie vlastníkov.
Nepoužitú prostriedky fondu údržby a opráv podľa čl. XIII sa prevedú na účet nového správcu domu.
Majetok spoločenstva sa rozdelí medzi vlastníkov po ročnom vyúčtovaní nákladov na prevádzku domu, bytov, nebytových priestorov a spoločenstva podľa ich spoluvlastníckych podielov.
O inom spôsobe rozdelenia majetku rozhoduje zhromaždenie vlastníkov.
Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra združení.

Článok XV Prechodné ustanovenia.

Vzťahy medzi členmi spoločenstva, ich práva a povinnosti, spôsob výkonu funkcií orgánov spoločenstva a spôsob nakladania s fondom údržby a opráv upravené touto zmluvou sú bližšie konkretizované Stanovami spoločenstva.
Preddavky na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru, ako aj príspevky do fondu údržby a opráv, príp. zlepšení spoločných častí a spoločných zariadení domu, budú do konca roka 2003 vlastníci platiť v takej výške, ako doteraz platili správcovskej spoločnosti.

Článok XVI Záverečné ustanovenia.

Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom zápisu spoločenstva do registra združení vedenom Okresným úradom Bratislava III, Junácka ul.

Účastníkmi spoločenstva sú aj ďalší vlastníci, ktorí nadobudnú byt alebo nebytový priestor a k zmluve pristúpia písomným vyhlásením doručeným predsedovi predstavenstva.

Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra združení vedenom Okresným úradom Bratislava III, Junácka ul.

Bratislave