

ZMLUVA

Registračné číslo

podpisová línia

26.4.2000

28/2000

o spoločenstve vlastníkov bytov uzavretá podľa § 7 zákona NR SR číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami :

1./ Mesto Trenčín,
zastúpené primátorom Ing. Jozefom Žiškom,
Mierové námestie č.2, IČO 31203700

a

2./ kupujúci podľa priloženého zoznamu.

Článok I Úvodné ustanovenia

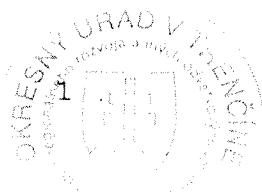
1. Zmluvná strana 1./ je vlastníkom bytov v dome súpisné číslo 2345, popisné čísla 41, 43, 45 na ulici Halalovka v Trenčíne /ďalej len dom/.
2. Zmluvná strana 2./ je na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu, uzatvorenej so zmluvnou stranou 1./ dňa nadobúdateľom bytov a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súpisné číslo 2345, popisných čísel 41, 43, 45 a podielu na pozemku :
 - parcela číslo 2315/28 o výmere 271 m²
 - parcela číslo 2315/29 o výmere 305 m²
 - parcela číslo 2315/30 o výmere 260 m²v katastrálnom území Trenčín.
3. Za účelom zabezpečenia správy domu sa zmluvné strany rozhodli založiť spoločenstvo vlastníkov bytov /ďalej len "spoločenstvo"/.

Článok II Registrácia spoločenstva

1. Spoločenstvo je právnickou osobou a zapisuje sa do registra združení právnických osôb, vedenom Okresným úradom v Trenčíne.

Článok III Názov a sídlo a spoločenstva

1. Názov spoločenstva je: Spoločenstvo vlastníkov bytov v dome číslo súpisné 2345, čísla popisné 41, 43, 45.



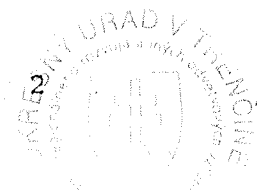
2. Sídlo spoločenstva je v dome súpisné číslo 2345, čísla popisné 41, 43, 45 na ulici Halalovka v Trenčíne na parcelách číslo 2315/28, 2315/29, 2315/30 v katastrálnom území Trenčín.

Článok IV Orgány spoločenstva

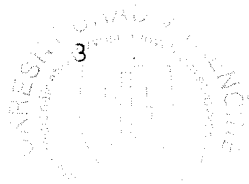
1. Orgánmi spoločenstva sú :
- a/ Zhromaždenie vlastníkov bytov /ďalej len zhromaždenie/
 - b/ Predseda
 - c/ Podpredseda - splnomocnenec
 - d/ Podpredseda
 - e/ Dozorná rada

Článok V Zhromaždenie vlastníkov bytov

1. Zhromaždenie vlastníkov je najvyšším orgánom spoločenstva.
2. Členmi zhromaždenia vlastníkov bytov sú všetci členovia spoločenstva, ktorými môžu byť len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Zhromaždenie vlastníkov sa koná podľa potreby najmenej raz za rok.
4. Zhromaždenie vlastníkov zvoláva predseda spoločenstva, ktorý je povinný miesto, termín a program rokovania oznámiť na vývesnej tabuli v dome najmenej 7 dní pred dňom konania zhromaždenia vlastníkov. V naliehavom prípade môže zvolať zhromaždenie i v kratšej dobe.
5. Predseda spoločenstva je povinný zvolať zhromaždenie vlastníkov ak,
 - a/ o to požiada 60% vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - b/ o to požiada člen dozornej rady.
6. Ak v prípadoch uvedených v ods. 5. predseda spoločenstva nezvolá zhromaždenie vlastníkov do 7 dní od doručenia žiadosti, alebo ústneho požiadania, môže zhromaždenie vlastníkov zvolať ktorýkoľvek vlastník bytu, alebo nebytového priestoru, alebo člen dozornej rady.
7. Na rokovaní zhromaždenia vlastníkov sa zúčastňuje každý člen spoločenstva osobne, alebo prostredníctvom písomne splnomocneného zástupcu.
8. Zhromaždenie vlastníkov rozhoduje o veciach, ktoré patria do jeho pôsobnosti, hlasovaním.



9. Za každý byt a každý nebytový priestor má jeho vlastník 1 hlas. Členovia, ktorí sú spoluvlastníkmi bytu majú spolu jeden hlas. Ich hlas platí, len ak majú zhodný prejav vôle.
10. Na prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Rozhodnutie zhromaždenia vlastníkov sa prijíma uznesením.
11. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa dohoda nedosiahne môže sa ktorýkoľvek vlastník bytu a nebytového priestoru obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.
12. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku, môžu sa prehlasovaní členovia zhromaždenia vlastníkov obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.
13. Prijaté uznesenie zhromaždenia vlastníkov, alebo rozhodnutie súdu je pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome záväzné.
14. O každom rokovaní zhromaždenia vlastníkov sa vyhotoví písomne zápisnica, ktorú podpisuje predseda zhromaždenia vlastníkov, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá a prípadne iné písomné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania zhromaždenia vlastníkov.
15. Zápisnicu spolu s prílohami doručí zapisovateľ predsedovi spoločenstva a členom dozornej rady. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí o to požiadajú, je predseda spoločenstva povinný predložiť zápisnicu k nahliadnutiu.
16. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia vlastníkov patrí :
 - a/ voľba a odvolanie členov predstavenstva spoločenstva,
 - b/ voľba a odvolanie členov dozornej rady,
 - c/ určenie výšky odmeny predsedu, podpredsedov spoločenstva a členov dozornej rady,
 - d/ schvaľovanie plánu tvorby a použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na príslušný kalendárny rok,
 - e/ rozhodovať o spôsobe správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
 - f/ určenie výšky príspevku na majetok spoločenstva,
 - g/ rozhodovanie o nakladaní s majetkom spoločenstva,
 - h/ prerokovanie a schvaľovanie správy o činnosti a hospodárení spoločenstva,
 - i/ rozhodovanie o prevzatí úverov,
 - j/ udeľovanie súhlasu na prevod vlastníctva nebytového priestoru v dome v prípadoch uvedených v § 16 ods. 4 zákona NR SR číslo 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov,

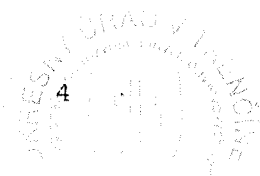


- k/ rozhodovanie o zmene zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytových a nebytových priestorov,
- l/ rozhodovanie o zrušení spoločenstva a o uzavretí zmluvy o výkone správy,
- m/ schvaľovanie stanov spoločenstva a ich zmien, ak sa na ich vydaní zhromaždenie vlastníkov uznesie,
- n/ rozhodovanie o poistení majetku spoločenstva,
- o/ rozhodovanie o forme a vymáhaní pohľadávok voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov domu,
- p/ prejednávanie a schvaľovanie zmlúv a dohôd s inými subjektami,
- r/ prenájom spoločných častí alebo spoločných zariadení domu na podnikateľské účely a nájomné za ne,
- s/ rozhodovanie o ďalších otázkach, ktoré do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia vlastníkov zverí táto zmluva, stanovy, alebo rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov.

Článok VI

Predseda spoločenstva

1. Štatutárnym orgánom spoločenstva je predseda spoločenstva /ďalej len predseda/.
2. Predseda koná v mene spoločenstva navonok. Z právnych úkonov predsedu je zaviazané spoločenstvo.
3. Predseda samostatne koná v tých veciach spoločenstva, ktoré nie sú vyhradené zhromaždeniu vlastníkov, alebo na rozhodnutie ktorých ho zhromaždenie vlastníkov poverilo a vo veciach, ktoré sú mu zverené touto zmluvou. O svojich rozhodnutiach podáva správy zhromaždeniu vlastníkov, ktorému za svoju činnosť zodpovedá.
4. Rozsah oprávnení predsedu môže byť rozhodnutím zhromaždenia vlastníkov obmedzený.
5. Predsedu počas jeho neprítomnosti zastupuje v plnom rozsahu podpredseda - splnomocnenec spoločenstva.
6. Ak predseda alebo podpredsedovia prekročením svojich oprávnení spôsobia spoločenstvu škodu, sú povinní ju nahradiť.
7. Predsedu a podpredsedov volí zhromaždenie vlastníkov z radov spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
8. Predsedu, alebo podpredsedov môže zhromaždenie vlastníkov kedykoľvek odvolať.



9. Predseda, alebo podpredsedovia môžu zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť sú povinní oznámiť zhromaždeniu vlastníkov /30 dní vopred/, ktoré môžu za tým účelom zvolať. Výkon ich funkcie končí dňom, keď ich odstúpenie prerokovalo, alebo malo prerokovať zhromaždenie vlastníkov.
10. Predseda je povinný odovzdať funkciu a všetky doklady s tým spojené novému predsedovi formou zápisnice za účasti členov dozornej rady.
11. Zmluvné strany sa dohodli, že :

- **predsedom spoločenstva** je :

Ing. Jozef Božík
r.č. 610209/6385, Halalovka 41, Trenčín

- **podpredsedom - splnomocnencom** je :

Ing. Mária Šedivá
r.č. 615217/7009, Halalovka 43, Trenčín

- **podpredsedom** je :

Mgr. Karol Vlasák
r.č. 570120/6797, Halalovka 45, Trenčín

Článok VII Dozorná rada

1. Dozorná rada je kontrolným orgánom spoločenstva.
2. Dozorná rada má 3 členov :
 - **člen dozornej rady** - Zdenko Sameš
 - **člen dozornej rady** - Ing. Branislav Haško
 - **člen dozornej rady** - Ing. Pavol Hatala
3. Členov dozornej rady volí zhromaždenie vlastníkov. Jej členom nemôže byť predseda, alebo podpredsedovia spoločenstva. Predsedu komisie volia členovia dozornej rady spomedzi seba.
4. Revízná komisia zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu vlastníkov, ktorému podáva správy o svojej činnosti.
5. Zasadanie revíznej komisie zvoláva jej predseda.

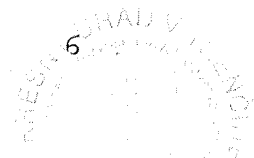
6. Do pôsobnosti dozornej rady patrí :
- a/ kontrolovať činnosť spoločenstva,
 - b/ vyjadrovať sa k návrhu plánu použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv a k jeho zmenám,
 - c/ kontrolovať použitie prostriedkov fondu opráv,
 - d/ preskúmavať správu predsedu o hospodárení spoločenstva,
 - e/ podávať zhromaždeniu vlastníkov správy o kontrolnej činnosti a navrhovať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov,
 - f/ podávať zhromaždeniu vlastníkov ročnú správu o hospodárení s fondom opráv a majetkom spoločenstva,
 - g/ vykonávať kontroly na požiadanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - h/ vykonávať kontrolu majetku spoločenstva.

Článok VIII **Spôsob správy spoločných častí a spoločných** **zariadení domu, príslušenstva a pozemku**

1. Spoločenstvo zabezpečuje správu a prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov, údržby a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve /ďalej len správa/.
2. Poplatok za správu je stanovený mesačne vo výške **130,- Sk za 1 byt**, pokiaľ sa účastníci zmluvy nedohodnú inak.
3. Spoločenstvo vykonáva správu domu spôsobom, na ktorom sa dohodlo zhromaždenie vlastníkov. Rozhodovacie právo pri podpisovaní zmlúv a v riadení správy domu je v kompetencii predstavenstva spoločenstva, účtovné a prevádzkové náležitosti zabezpečuje spoločenstvo subdodávateľským spôsobom.

Článok IX **Práva a povinnosti vlastníkov bytov** **a nebytových priestorov v dome**

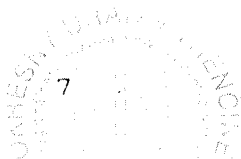
1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú určené zákonom NR SR číslo 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie správy domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní:
 - a/ poukazovať mesačne príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b/ platiť preddavky za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - c/ uhrádzať preukázateľne spôsobené škody vlastníkom, alebo jeho rodinným príslušníkom na spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstva a pozemku.
 - d/ plniť si ostatné platby určené spoločenstvom vlastníkov.



3. Platby uvedené v odstavci 2. sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukazovať na účet spoločenstva mesačne, najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca.
4. V prípade omeškania platby je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť spoločenstvu poplatok z omeškania a to 2,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 25.-Sk za každý i začatý mesiac omeškania.
5. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť spoločenstvu prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru alebo ich prenájom inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je vlastník povinný prípadnú majetkovú ujmu spoločenstvu uhradiť.
6. Vlastník bytu má právo :
 - a/ požiadať o zvolanie zhromaždenia vlastníkov,
 - b/ nahliadnuť do účtovnej evidencie spoločenstva,
 - c/ požiadať spoločenstvo o vykonanie opráv spoločných priestorov a spoločných zariadení domu,
 - d/ požiadať členov dozornej rady o vykonanie revízie účtov fondu opráv, alebo kontrolu oprávnenosti použitia prostriedkov fondu opráv,
 - e/ navrhnúť zrušenie spoločenstva.

Článok X **Majetkové pomery spoločenstva**

1. Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý sa tvorí z :
 - a/ príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b/ z príjmov za prenájom spoločných priestorov a spoločných zariadení domu,
 - c/ príjmov získaných z majetkových sankcií.
2. Majetok spoločenstva sa použije :
 - a/ na zabezpečenie činnosti spoločenstva /administratívne potreby, pracovné a údržbárske nástroje a podobne/,
 - b/ na odmeny predsedu, podpredsedov spoločenstva, a členov dozornej rady,
 - c/ na ďalšie účely, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov.
3. S majetkom spoločenstva nakladá predseda podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov.
4. Spôsob použitia majetku spoločenstva kontrolujú členovia dozornej rady.



5. Predseda môže samostatne nakladať s prostriedkami v majetku spoločenstva do výšky 10.000,- Sk v jednotlivom prípade.
6. Predchádzajúci súhlas zhromaždenia vlastníkov predseda potrebuje ak vynaložené finančné prostriedky prevýšia v jednotlivom prípade sumu 10.000,- Sk.

Článok XI **Spôsob a oprávnenie hospodárenie s fondom** **prevádzky, údržby a opráv**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv /ďalej len fond/.
2. Fond slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov a na zabezpečenie údržby, opráv, modernizáciu spoločných priestorov, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.
3. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov a prostriedky určené na opravy, údržbu, modernizáciu spoločných priestorov, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa vedú oddelene na osobitných podúčtoch. Súčasťou fondu sú aj úroky z účtu, dotácie a iné príspevky.
4. Prostriedkami fondu určenými na prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov môže disponovať predseda spoločenstva a podpredseda - splnomocnenec, len na účely, na ktorých sa uznieslo zhromaždenie vlastníkov.
5. Výšku mesačného preddavku do fondu opráv určí zhromaždenie vlastníkov vždy na kalendárny rok a vypočítava sa pre každého vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome podľa podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru.

Článok XII **Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov**

1. Vypočítanú výšku mesačného preddavku do fondu určeného na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov oznámi jednotlivým vlastníkom predseda spoločenstva. Pri určení výšky preddavku sa vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

2. Predseda je oprávnený 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. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia sa rozúčtujú na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
 - a/ podľa nameraných hodnôt za dodávku tepla podľa výmery bytu /m²/,
 - b/ podľa počtu osôb, za užívanie výtahu, osvetlenie spoločných častí a zariadení domu a odvoz smetí.
4. Rozúčtovanie sa vykoná do 30 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
5. 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 spoločenstvo povinné vrátiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním.
6. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti podľa ods. 5, je povinná zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile z dlžnej čiastky za každý deň omeškania, najmenej však 25.- Sk za každý i začatý mesiac omeškania. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.

Článok XIII Opravy a údržba domu

1. Na údržbu, opravy, modernizáciu spoločných priestorov, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov do fondu mesačnými príspevkami, ktorých výška sa určí sadzbou za 1 m² podľa spoluvlastníckeho podielu alebo mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov.
2. Spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov sa dohodli stanoviť výšku mesačného príspevku do fondu opráv a údržby domu v sume 5,- Sk/m² podľa spoluvlastníckeho podielu.
3. Prostriedky fondu uvedené v ods. 1. môže predseda použiť len na financovanie opráv a údržby nepresahujúcej čiastku 10.000,- Sk. Na použitie finančných prostriedkov nad 10.000,- Sk na financovanie modernizácie, rekonštrukcie alebo na iné investície sa vyžaduje predchádzajúci súhlas zhromaždenia vlastníkov.

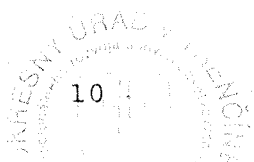
4. Prostriedky fondu nepoužíte v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka. Na konci kalendárneho roka je predseda povinný oboznámiť zhromaždenie vlastníkov so stavom fondu, najmä s jeho tvorbou a čerpaním.
5. Mesačné príspevky na prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu za byty vo vlastníctve mesta Trenčín vo výške 5,- Sk/m² podľa spoluvlastníckeho podielu, nie je možné meniť rozhodnutím zhromaždenia vlastníkov do doby, pokiaľ nedôjde k odpredaju všetkých bytov fyzickej, alebo právnickej osobe, alebo pokiaľ sa nezmenia predpisy obmedzujúce výšku nájomného.

Článok XIV Zánik spoločenstva

1. O zrušení spoločenstva rozhoduje zhromaždenie vlastníkov.
2. S rozhodnutím o zrušení spoločenstva musí byť súčasne rozhodnuté o uzatvorení zmluvy o výkone správy.
3. Pred zánikom spoločenstva sa vykoná jeho likvidácia. Likvidátora zvolí zhromaždenie vlastníkov.
4. Nepoužíte prostriedky fondu sa prevedú na účet nového správcu domu.
5. Majetok spoločenstva sa rozdelí medzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov.
6. Spoločenstvo zaniká dňom výmazu z registra združení, v ktorom bola registrácia vykonaná.

Článok XV. Prechodné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú uhrádzať príspevok do fondu prevádzky údržby a opráv od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po povolení vkladu vlastníckeho práva katastrom nehnuteľností.



Článok XVI
Záverečné ustanovenia

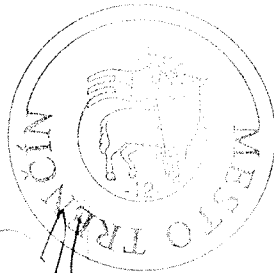
1. Účastníkmi tejto zmluvy sú aj ďalší vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí k zmluve pristúpia vyhlásením o pristúpení, obsiahnutým v zmluve o prevode vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru a vlastníci, ktorí nadobudnú byt, alebo nebytový priestor dedením, alebo rozhodnutím štátneho orgánu a k zmluve pristúpia samostatným písomným vyhlásením doručeným predsedovi spoločenstva.
2. Spoločenstvo vzniká dňom právoplatnosti zápisu do registra združení vedenom na Okresnom úrade v Trenčíne.

V Trenčíne, dňa 29-09-1999

Zmluvná strana 1./:

Zmluvná strana 2./:

viď Prehlásenie o pristúpení
k zmluve o Spoločenstve



Ing. Jozef Žiška
primátor mesta

