

Dodatok č. 3

k Zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orgován, J. Gagarina 2432/101-111 vo Zvolene uzavretej v zmysle novely zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinnej od

17.12.2017

# Zmluva o spoločenstve

vlastníkov bytov ORGOVÁN, J. Gagarina č. p. 2432/101-111,  
960 01 Zvolen  
IČO: 356 71 271  
DIČ: 202 138 44 64

Toto znenie zmluvy o spoločenstve bolo vypracované v zmysle § 31 ods. 1 novely Zákona č.182/1993 Z. z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov účinnej od 01.04.2010 (ďalej v texte len zákon o vlastníctve bytov)

20. júna 2016

# Zmluva o spoločenstve

vlastníkov bytov Orgován J. Gagarina, č. p. 2432/101-111, 960 01 Zvolen  
IČO: 356 71 271 DIČ: 202 138 44 64

## Časť prvá: Základné ustanovenia

- **Článok 1.:** Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orgován (ďalej v texte len SVB Orgován) je združenie vlastníkov bytov, ktoré bolo založené za účelom správy bytového domu na ulici J. Gagarina č.p. 2432/101-111 vo Zvolene (ďalej v texte len bytového domu). Spoločenstvo vzniklo dňom zápisu do registra združení dňa 28.01.1998 v nadväznosti na uzatvorenú zmluvu o prevode bytov a nebytových priestorov do vlastníctva všetkých súčasných nájomníkov, čo potvrdili svojimi podpismi.
- **Článok 2.:** Spoločenstvo prijalo názov „SVB ORGOVÁN, J. Gagarina 2432/101-111“.
- **Článok 3.:** Sídlo SVB Orgován je dislokované na adrese: ul. J. Gagarina, 960 01 Zvolen.
- **Článok 4.:** SVB Orgován je v zmysle § 18 ods.2 písm. d) Občianskeho zákonníka právnická osoba, ktorá bola zapísaná v registri združení na Okresnom súde vo Zvolene pod číslom 98/006710Reg. 6/98-byt zo dňa 28.01.1998. SVB Orgován bolo pridelené IČO: 356 71 271 a DIČ: 202 138 44 64.
- **Článok 5.:** Pod správou bytového domu sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými SVB Orgován zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov:  
prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
  - 1) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
  - 2) vedenie účtov bytového domu v banke,
  - 3) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
  - 4) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytového domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- **Článok 6.:** Zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov Orgován, J. Gagarina č.p. 2432/101-111 vo Zvolene (ďalej v texte len zmluva o spoločenstve) je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome vypovedať.
- **Článok 7.:** S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v bytovom dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
- **Článok 8.:** Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; v zmysle § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti bytového domu a spoločné zariadenia bytového domu.
- **Článok 9.:** Spoločnými časťami bytového domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody,

schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

- **Článok 10.:** Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- **Článok 11.:** Spoločnými časťami bytového domu a príslušenstvom bytového domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto bytovému domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej v texte len „príslušenstvo“), sa rozumejú prístrešky, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok").
- **Článok 12.:** V zmysle § 121 ods.2 Občianskeho zákonníka sa podlahovou plochou bytu rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy balkónov.

## **Časť druhá: Predmet činnosti SVB Orgován**

- **Článok 13.:** Predmet činnosti spoločenstva je vymedzený zákonom o vlastníctve bytov. Predmetom činnosti SVB Orgován je zabezpečenie správy bytového domu, respektíve SVB Orgován zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- **Článok 14.:** SVB Orgován môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom o vlastníctve bytov a zmluvou o spoločenstve. SVB Orgován 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 vlastní bytu a nebytového priestoru v dome uhradza priamo dodávateľovi. SVB Orgován hospodári aj s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.
- **Článok 15.:** SVB Orgován uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu a zariadenia domu a príľahlého pozemku.
- **Článok 16.:** SVB Orgován je povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom 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 bytového domu.
- **Článok 17.:** SVB Orgován je zároveň povinné najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome.
- **Článok 18.:** SVB Orgován je povinné:
  - 1) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku v rozsahu podľa uznesenia zhromaždenia vlastníkov bytov a v súlade s právnymi predpismi,
  - 2) zabezpečovať revízie technických zariadení v súlade s technickými normami,
  - 3) zabezpečovať:
    - a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
    - b) dodávku studenej vody

- c) odvádzanie zrážkových vôd
- d) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
- e) prevádzku výťahov
- f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu
- g) čistenie chodníka a priestoru pri kontajneroch na komunálny odpad
- h) deratizáciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu
- i) odvádzanie odpadových vôd od odbočky v byte
- j) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie (napr. poistenie spoločného majetku domu)
- k) zabezpečovať opravu centrálného dorozumievacieho zariadenia na vstupe do domu vrátane rozvodov po prípoj na domový telefón v jednotlivých bytoch bytového domu.

- **Článok 19.:** SVB Orgován sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve.
- **Článok 20.:** SVB Orgován je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účtoch v banke.
- **Článok 21.:** Majiteľom účtu bytového domu zriadeného SVB Orgován v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- **Článok 22.:** SVB Orgován je príslušné disponovať s finančnými prostriedkami na účtoch domu a vykonávať k týmto účtom práva a povinnosti vkladateľa podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- **Článok 23.:** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome su povinní vykonávať úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy mesiac vopred do 15dňa v mesiaci . Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome.
- **Článok 24.:** SVB Orgován môže za podmienok podľa § 14 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov uzavrieť zmluvu o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome ručí za záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy v pomere veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome vymedzeného podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov až do výšky ceny bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku.

## **Časť tretia: Práva a povinnosti vlastníkov bytov**

- **Článok 25.:** Vznik vlastníckych práv v SVB Orgován
  - 1) Vlastník bytu v SVB Orgován sa môže stať len vlastníkom bytu v bytovom dome na ulici J. Gagarina č. p. 2432/101-111 vo Zvolene.

- 2) Nepplnoletý občan sa môže stať vlastníkom bytu v SVB Orgován len ak sa stal vlastníkom bytu z titulu dedenia alebo darovania bytu. Za nepplnoletého vlastníka bytu vykonáva vlastnícke práva jeho zákonný zástupca alebo súdom stanovený opatrovník.
- 3) Nie je vylúčené, aby vlastník bytu v SVB Orgován bol súčasne vlastníkom bytu iného spoločenstva vlastníkov bytov, prípadne mal viacnásobný podiel v SVB Orgován.
- 4) Práva a povinnosti v SVB Orgován vznikajú majiteľovi bytu v bytovom dome na ulici J. Gagarina č. p. 2432/101-111 vo Zvolene dňom písomného pristúpenia ku zmluve o spoločenstve. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v bytovom dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

➤ **Článok 26.:** Práva vlastníka bytu v SVB Orgován

- 1) Vlastník bytu v SVB Orgován má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe bytového domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku na zhromaždení SVB Orgován.
- 2) Vlastník bytu v SVB Orgován má právo:
  - a) byť volený do orgánov SVB Orgován ak dosiahol vek 18 rokov,
  - b) zúčastňovať sa všetkej činnosti SVB Orgován a využívať výhody vyplývajúce z vlastníckych práv v SVB Orgován,
  - c) obracať sa na jednotlivé orgány SVB Orgován s podnetmi, pripomienkami alebo sťažnosťami, ak súvisia s predmetom činnosti SVB Orgován alebo výkonom práv vlastníkov bytov.
- 3) Vlastník bytu v SVB Orgován má právo:
  - a) prenajať byt fyzickej alebo právnickej osobe,
  - b) previesť dispozíciu k bytu predajom, dedičstvom, darovaním,
  - c) právo zabezpečiť pohľadávku záložným právom,
  - d) požiadať o vykonanie opráv spoločných častí a spoločných zariadení,
  - e) požiadať o zvolanie zhromaždenia vlastníkov v dome,
  - f) navrhnúť zrušenie spoločenstva,
  - g) nahliadnuť do účtovnej evidencie, včítane zoznamu dlžníkov,
  - h) požiadať radu o kontrolu účtov alebo oprávnenosti použitia fondov.
- 4) Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolala schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj predsedovi SVB Orgován, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre predsedu SVB.

➤ **Článok 27.:** Povinnosti vlastníka bytu v SVB Orgován

Vlastník bytu v SVB Orgován je povinný:

- 1) dodržiavať ustanovenia písomnej zmluvy o spoločenstve a stanov SVB Orgován,
- 2) včas uhradiť mesačné príspevky za plnenia (za služby spojené s užívaním bytu), príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a príspevky na správu bytového domu,
- 3) včas uhradiť prípadné nedoplatky z vyúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu,
- 4) uhradiť poplatok z omeškania v prípade omeškania s platbami v zmysle § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka,

- 5) na svoje náklady udržiavať byt, ktorého je vlastníkom v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy,
  - 6) sám osobne a rovnako členovia jeho domácnosti alebo osoby, ktoré sa v jeho byte prechodne zdržiavajú - nerušiť a neohrozovať ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. To platí rovnako o nájomníkoch a príslušníkoch ich domácnosti.
  - 7) sám osobne a rovnako členovia jeho domácnosti alebo osoby, ktoré sa v jeho byte prechodne zdržiavajú – šetriť spoločné zariadenia bytového domu tak, aby nedochádzalo ku škodám. To platí rovnako o nájomníkoch a príslušníkoch ich domácnosti.
  - 8) odstrániť vady, nedostatky a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú,
  - 9) dodržiavať domový poriadok SVB Orgován,
  - 10) zdržať sa akýchkoľvek nepovolených zásahov do rozvodu meradiel TÚV a SV, plynu, plynomeru, elektromeru, pomerových rozdeľovačov odberu tepla a regulačných ventilov vykurovacieho systému,
  - 11) vykonať oznamovaciu povinnosť písomnou formou vo vzťahu k orgánom SVB Orgován, pokiaľ plánuje vo svojom byte robiť práce, ktoré by mohli rušiť a obmedzovať ostatných vlastníkov bytov v bytovom dome.
- **Článok 28.:** Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad bytového domu bez predchádzajúceho súhlasu SVB Orgován.
  - **Článok 29.:** Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru SVB Orgován v bytovom dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, 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 SVB Orgován alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
  - **Článok 30.:** Zánik vlastníckych práv v spoločenstve
    - 1) Vlastnícke práva v SVB Orgován zanikajú:
      - a) prevodom vlastníctva na inú osobu,
      - b) smrťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru,
      - c) zrušením SVB Orgován,
      - d) stratou vlastníctva bytu na základe rozhodnutia príslušného orgánu štátu.

## **Časť štvrtá: Orgány SVB Orgován**

- **Článok 31.:** Orgánmi SVB Orgován sú:
  - 1) predseda,
  - 2) podpredseda
  - 3) rada,
  - 4) zhromaždenie,
  - 5) ekonóm spoločenstva,
  - 6) výbor vlastníkov bytov.
- **Článok 32:** Komunikácia predsedu a rady SVB Orgován s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov

1) Informácie z rozhodnutí predsedu, uznesení rady spoločenstva a uznesenia zo zhromaždenia vlastníkov, respektíve komunikáciu je možné poskytnúť formou:

- a) oznamu v skrinke vo vstupnej chodbe do jednotlivých vchodov bytového domu,
- b) listu do poštovej schránky,
- c) doporučenou zásielkou,
- d) internetom na webovej stránke SVB Orgován [www.svb-orgovan.sk](http://www.svb-orgovan.sk),
- e) osobnou komunikáciou s predsedom SVB Orgován v rámci stanovených úradných hodín v priestoroch kancelárie SVB Orgován vo vchode 105,
- f) osobnou komunikáciou s radou SVB Orgován v rámci plánovaných zasadnutí rady v priestoroch kancelárie SVB Orgován vo vchode 105,
- g) telefonickou komunikáciou s predsedom SVB Orgován (pevná linka: 045/533 56 09 alebo MT: 0911205622),
- h) komunikáciou s predsedom SVB Orgován elektronickou poštou na adrese: [svb-orgovan@svb-orgovan.sk](mailto:svb-orgovan@svb-orgovan.sk)
- i) komunikáciou s radou SVB Orgován elektronickou poštou na adrese: [radasvborgovan@gmail.com](mailto:radasvborgovan@gmail.com)
- j) delegovania vchodového dôverníka prerokovať predmetnú informáciu s jednotlivými vlastníkami bytov vo vchode.

2) Formy komunikácie, kontaktné údaje, mená a priezviská jednotlivých členov volených orgánov SVB Orgován s vlastníkami bytov a nebytových priestorov sú zverejnené:

- a) v oznamoch v skrinke vo vstupnej chodbe do jednotlivých vchodov bytového domu
- b) na internetovom portáli SVB Orgován [www.svb-orgovan.sk](http://www.svb-orgovan.sk)

### ➤ **Článok 33.:** Predseda SVB Orgován

1) Predseda SVB Orgován je jeho štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu SVB Orgován volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. 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. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom o vlastníctve bytov, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverenú inému orgánu spoločenstva.

2) Predseda SVB Orgován navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie:

- a) rozpočet spoločenstva na príslušný kalendárny rok,
- b) ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
- 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 zákona o vlastníctve bytov.

3) Predsedu SVB Orgován odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak je predseda odvolaný 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, alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.

- 4) Predseda SVB Orgován zodpovedá za škodu spôsobenú SVB Orgován, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
- 5) Predseda SVB Orgován nesmie:
  - a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisí s činnosťou spoločenstva,
  - b) sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.
- 6) Predseda SVB Orgován musí vlastníkom bytov a nebytových priestorov preukázať svoju bezúhonnosť na zhromaždení konanom pred podaním návrhu zmeny zapisovaných skutočností (napr.: pri schvaľovaní Dodatku k Zmluve o spoločenstve). Za bezúhonného sa na účely v zmysle zákona o bytových priestoroch 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 nehľadí, akoby nebol odsúdený. Bezúhonnosť sa preukazuje výpisom z registra trestov nie starším ako tri mesiace. Originál predmetného výpisu z registra trestov predsedu SVB Orgován tvorí neoddeliteľnú časť zápisnice zhromaždenia.
- 7) Pri obstarávaní služieb a tovarov je predseda SVB Orgován povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri zákazkách nad limit 3.000,00 EUR (slovom: *tritisíc eur*), ktoré sú predmetom obstarávania je predseda SVB Orgován povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.
- 8) Činnosť predsedu SVB Orgován pri obstarávaní služieb a tovarov v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome má právo kontrolovať rada SVB Orgován. Predseda SVB Orgován je povinný predložiť originály všetkých dokladov, ktoré boli súčasťou predmetného obstarávania. Rada SVB Orgován je povinná vykonať zápis z každej kontroly obstarávania, ktoré bolo vykonané predsedom SVB Orgován.
- 9) Výsledky kontrolnej činnosti, ktorú vykonala rada SVB Orgován vo vzťahu k obstarávaniu služieb a tovarov predsedu SVB Orgován:
  - a) je povinný podpísať predseda SVB Orgován,
  - b) slúžia ako podklad pri spracovaní správy o činnosti rady na zhromaždení,
  - c) sa využívajú radou (v prípade zistenia nedostatkov) ako podklad pre spracovanie návrhu opatrení na odstránenie nedostatkov.
- 10) Predseda SVB Orgován zodpovedá za registratúrny poriadok a registratúrny plán SVB Orgován. Pod správou registratúry SVB Orgován sa rozumie organizovanie manipulácie so záznamami a spismi, t.j. prijímanie, triedenie, evidovanie, obeh, tvorbu, vybavovanie, odosielanie záznamov a ukladanie, ochrana a vyraďovanie spisov (záznamov). Rada SVB Orgován minimálne 1 krát za kalendárny rok vykoná kontrolu dodržiavania úloh vyplývajúcich zo správy registratúry predsedom SVB Orgován.
- 11) Predseda SVB Orgován má právo uzavrieť zmluvu s novým vlastníkom bytu a nebytového priestoru ohľadom finančného záväzku pôvodného majiteľa.
- 12) Predseda SVB Orgován má právo uzavrieť zmluvu o splácaní pohľadávok s vlastníkom bytu a nebytového priestoru pri dočasnej platobnej neschopnosti (splátkový kalendár).



13) V zmysle § 15 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov má predseda SVB Orgován právo podať návrh na exekučné konanie voči vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v prípade ak dlžná suma za plnenia presiahne sumu 750,- EUR (slovom: *sedemstopäťdesiat eur*) alebo ak neuhradil 3 (slovom: *tri*) po sebe nasledujúce úhrady za plnenia.

14) Predseda a Podpredseda SVB Orgován je odmeňovaný na základe uznesenia prijatého zhromaždením.

15) Počas neprítomnosti Predsedu spoločenstva alebo jeho nespôsobilosti na výkon funkcie vykonáva jeho kompetencie Podpredseda spoločenstva. Podpredseda Spoločenstva je volený Zhromaždením spoločenstva na rovnaké obdobie ako Predseda Spoločenstva a musí spĺňať rovnaké predpoklady ako predseda Spoločenstva.

➤ **Článok 34.:** Rada SVB Orgován

1) Rada SVB Orgován je dozorný orgán spoločenstva.

2) Rada SVB Orgován:

- a) zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,
- b) kontroluje vedenie účtovníctva ekonómom spoločenstva a iných dokladov, napríklad dokladov obstarávania služieb a tovarov, ktoré vykonal predseda SVB Orgován,
- c) navrhuje odvolanie predsedu,
- d) kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.

3) Rada SVB Orgován má päť členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie rady je tri roky. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva. Členovia rady SVB Orgován si volia na funkčné obdobie predsedu rady, ktorý zvoláva a vedie schôdze členov rady.

4) Prijímanie rozhodnutí radou ako orgánom SVB Orgován sa riadi väčšinovým princípom, t.j. rozhodnutie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.

5) Člen rady SVB Orgován nesmie:

- a) vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva,
- b) sprostredkovať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.

6) Rada SVB Orgován zásada najmenej 1x štvrtročne za účasti predsedu SVB Orgován. V prípade potreby si rada na svoje plánované rokovanie pozve ekonóma SVB Orgován, prípadne vchodových dôverníkov. Rada zo svojho rokovania spisuje zápisnicu.

7) Rada SVB Orgován minimálne 1 krát za kalendárny rok vykoná kontrolu dodržiavania úloh vyplývajúcich zo správy registratúry predsedom SVB Orgován.

8) Člen rady SVB Orgován je odmeňovaný na základe uznesenia prijatého zhromaždením.

➤ **Článok 35:** Zhromaždenie

1) Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

2) Zhromaždenie:

- a) schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanov spoločenstva a zásady hospodárenia,
- b) schvaľuje rozpočet,
- c) schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia,
- d) schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, 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 stavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,
- j) rozhoduje o správe alebo o zmene spôsobu výkonu správy,
- k) určuje odmenu predsedovi, členom rady, ekonómovi a vchodovému dôverníkovi SVB Orgován,
- l) rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa zákona o bytových priestoroch nerozhoduje iný orgán,
- m) schvaľuje spôsob a pomer rozúčtovania tepla na vykurovanie a tepla na ohrev teplej úžitkovej vody.

3) Rozhodnutia prijaté zhromaždením SVB Orgován sú záväzné pre každého vlastníka bytu v SVB Orgován. Rozhodnutia SVB Orgován sú zaznamenané a uložené v písomnej podobe vo forme uznesenia zhromaždenia SVB Orgován a spolu s prezenčnou listinou tvoria neoddeliteľnú časť zápisnice zhromaždenia. Zápisnicu zo zhromaždenia podpisuje predseda SVB Orgován, zvolený zapisovateľ zápisnice a overovateľ zápisnice. Zápisnicu zo zhromaždenia s prílohami doručí zapisovateľ predsedovi SVB Orgován a členom rady bezodkladne do 3 dní od konania zhromaždenia. Vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru, ktorý požiadajú o nahliadnutie do zápisnice je predseda SVB Orgován povinný žiadosti vyhovieť. Zápisnice zo zhromaždení SVB Orgován sa môžu skartovať iba v zmysle zákona a musia byť dostupné po celú dobu fungovania SVB Orgován. Za uloženie a neporušenosť zápisnic zo zhromaždení zodpovedá predseda spoločenstva SVB Orgován. Zápisnice zo zhromaždení SVB Orgován sú predmetom písomného dokladu pri každom odovzdaní a prevzatí funkcie predsedu SVB Orgován.

4) Prijímanie rozhodnutí zhromaždením ako orgánom SVB Orgován sa riadi väčšinovým princípom, t.j. rozhodnutie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných.

5) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov SVB Orgován rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto článku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

6) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

7) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze rade, alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu, alebo nebytového priestoru v dome.

8) Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

9) Zverejnenie každého uznesenia zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečí predseda SVB Orgován na vývesných tabuliach jednotlivých vchodov bytového domu alebo na webovej stránke SVB Orgován ([www.svb-orgovan.sk](http://www.svb-orgovan.sk)).

➤ **Článok 36.:** Ekonóm spoločenstva

1) Ekonóm spoločenstva je riadený predsedom SVB Orgován, ktorý za jeho činnosť nesie zodpovednosť. Ekonóm spoločenstva má podpísanú spoločnú hmotnú zodpovednosť s predsedom SVB Orgován.

- 2) Ekonóm spoločenstva je povinný viesť účty SVB Orgován, na ktorom sú vedené finančné prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. Majiteľom účtov domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3) Ekonóm spoločenstva je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účtoch domu a vykonávať k týmto účtom práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Ekonóm spoločenstva nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- 4) Činnosť ekonóma má právo kontrolovať rada SVB Orgován. Rada SVB Orgován je povinná vykonať zápis z každej kontroly činnosti, za ktorú zodpovedá ekonóm SVB Orgován.
- 5) Výsledky kontrolnej činnosti, ktorú vykonala rada SVB Orgován vo vzťahu k ekonómovi SVB Orgován:
  - a) je povinný podpísať predseda SVB Orgován,
  - b) slúžia ako podklad pri spracovaní správy o činnosti rady na zhromaždení,
  - c) sa využívajú radou (v prípade zistenia nedostatkov) ako podklad pre spracovanie návrhu opatrení na odstránenie nedostatkov.
- 6) Ekonóm spoločenstva je odmeňovaný na základe uznesenia prijatého zhromaždením.

➤ **Článok 37.:** Výbor vlastníkov bytov – Tvoria ho zvolení vchodoví dôverníci

- 1) Vchodový dôverník v rámci SVB Orgován:
  - a) spolupracuje s predsedom SVB Orgován a radou SVB Orgován pri riešení otázok spojených s bývaním,
  - b) informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti predsedu SVB Orgován a o dôležitých otázkach prevádzky domu,
  - c) vedie užívateľov bytov k dodržiavaniu zásad spolunažívania, zachovávanie čistoty a poriadku vo vchode bytového domu a k šetrnému zaobchádzaniu so spoločným majetkom.
- 2) Vchodový dôverník je volený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov v danom vchode.
- 3) Vchodový dôverník organizuje činnosť spoločenstva týkajúcu sa vchodu a vchodovej schôdze, ktorú zvoláva podľa potreby a o svojich rozhodnutiach bezodkladne informuje predsedu.
- 4) Vchodový dôverník kontroluje udržiavanie poriadku v spoločných priestoroch vchodu a príľahlom okolí, za tým účelom určuje jednotlivým vlastníkom bytov vchodu poradie pre čistenie uvedených priestorov.
- 5) Vchodový dôverník uschováva všetky kľúče od spoločných priestorov vo vchode.
- 6) Vchodový dôverník je povinný uplatňovať voči predsedovi SVB Orgován požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o spoločenstve. Vchodový dôverník predkladá predsedovi SVB Orgován návrhy vlastníkov bytov z vchodovej schôdze, respektíve z osobných kontaktov s jednotlivými vlastníkmi bytov.
- 7) Vchodový dôverník priebežne predkladá predsedovi SVB návrhy na opravu a údržbu spoločných priestorov a zariadení vchodu.
- 8) Vchodový dôverník sa podieľa na organizovaní odstránenia havarijných opráv v potrebnom rozsahu a bezodkladne informuje o tom predsedu. SVB.

- 9) Vchodový dôverník podpisuje pracovné listy vykonaných prác a opráv realizovaných na spoločných zariadeniach alebo spoločných priestoroch vchodu.
- 10) Vchodový dôverník kontroluje evidenciu o čerpaní pridelených prostriedkov opráv na spoločné priestory a zariadenia vchodu.
- 11) V mesiacoch apríl a september vchodový dôverník preverí funkčnosť všetkých uzatváracích ventilov vody, kúrenia ako aj funkčnosť a kompletnosť vybavenia hydrantových skríň. O výsledku informuje predsedu SVB.
- 12) Vchodový dôverník v rámci SVB Orgován je odmeňovaný na základe uznesenia prijatého zhromaždením.

## **Časť piata: Majetkové pomery spoločenstva vlastníkov bytu a nebytového priestoru**

### ➤ **Článok 38.:** Majetok spoločenstva

- 1) Spoločenstvo vlastní majetok, ktorí sa tvorí :
  - a) z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - b) z príjmov za prenájom spoločných častí a spoločných zariadení v dome.
- 2) Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome.
- 3) Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory a iný nehnuteľný majetok.
- 4) Majetok spoločenstva sa použije na :
  - a) zabezpečenie činnosti spoločenstva,
  - b) odmenu predsedu, rady, ekonóma, vchodových dôverníkov,
  - c) účely podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov bytov a NP.

## **Časť šiesta: Spôsob a oprávnenie nakladať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv**

### ➤ **Článok 39.:** Fond prevádzky, údržby a opráv

- 1) Fond slúži na úhradu výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu sa financujú aj opravy balkónov a iné veci, na ktorých sa uznesie zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 2) Prostriedky fondu sa vedú na osobitnom účte, súčasťou fondu sú aj úroky z účtu, dotácie a iné príspevky.
- 3) Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú a prenášajú sa do nasledujúceho roka.
- 4) Predseda je oprávnený použiť prostriedky bez ohlasu zhromaždenia:
  - a) na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami a údržbou stanovených podľa osobitných predpisov, zákonov a technických noriem.

b)na financovanie odstraňovania havarijných stavov v spoločných priestoroch.

5) Spoločenstvo môže za podmienok stanovených touto zmluvou uzavrieť zmluvu o úvere na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu. Vlastník bytu a NP v dome ručí za záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy v pomere veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome vymedzeného podľa § 5 ods. 1 písm. b).

6) Skutočné náklady za poskytnuté plnenie rozúčtuje predseda na jednotlivé byty podľa nameraných hodnôt v byte a dome, ak sa zhromaždenie nedohodne inak.

7) Rozúčtovanie sa vykoná do 90 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté služby za predchádzajúci rok.

8) Nedoplatok je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť do 30 dní od doručenia vyúčtovania za poskytnuté služby, ak sa nedohodne s predsedom SVB ináč. Preplatok z vyúčtovania bude vlastníčkovi bytu a NP vrátený v tej istej lehote.

9) Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľovi služieb a tovarov, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o spoločenstve nesie vlastník bytu a nebytových priestorov, iba ak nie sú kryté úhradami záloh za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

## **Časť siedma: Úhrada za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov**

➤ **Článok 40:** Mesačné poplatky na úhradu za plnenia spojené s bývaním

1) Výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov navrhuje jednotlivým vlastníčkovi predseda spoločenstva. Pri návrhu mesačných úhrad za plnenia sa vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov v bežnom roku. Prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv môžu vlastníci aj jednorazovými vkladmi, ak sa na tom uznesie zhromaždenie vlastníkov.

2) Predseda je oprávnený zmeniť výšku mesačných úhrad len vtedy, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov štátu, pri zmene rozsahu poskytovaných plnení, alebo ak sa na zmene výšky uznesie zhromaždenie vlastníkov.

3) Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí predseda spoločenstva takto:

a) podľa nameraných hodnôt (alebo na 1 m<sup>2</sup> plochy bytu) - za dodávku tepla (podľa stavu pomerového rozdeľovača tepla a koeficientom – podľa Výnosu Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, ktorým sa ustanovuje regulácia cien tepla),

b) podľa nameraných hodnôt - za teplú úžitkovú vodu, vodné a stočné (teplá úžitková voda a studená voda podľa stavu meračov a koeficientom – podľa Výnosu Úradu pre reguláciu sieťových odvetví, ktorým sa ustanovuje regulácia cien tepla),

c) podľa počtu osôb - za užívanie výťahu, upratovanie spoločných častí domu, osvetlenie spoločných priestorov,

- d) rovnakým dielom - za správu domu, havarijnú službu, deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekcii, odbornú prehliadku výťahov, spotrebovanú energiu odovzdávacej výmenníkovej stanice a kancelárie SVB a poplatok za úhradu spojenú s bývaním – SIPO a platby na účet
- e) podľa spoluvlastníckeho podielu - za odvod dažďovej vody, poistenie bytového domu

## **Časť ôsma: Zrušenie a zánik spoločenstva**

### ➤ **Článok 41:** Zrušenie spoločenstva

1) Spoločenstvo sa zrušuje :

- a) rozhodnutím zhromaždenia o zrušení spoločenstva,
- b) rozhodnutím o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva.
- c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.

2) Zmluva o výkone správy musí byť uzavretá ak sa jedná o zrušenie spoločenstva podľa odseku 1. písmena a) Zmluvy o spoločenstve.

3) 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 pre zlúčenie, rozdelenie alebo splynutie.

4) Fond prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia môže likvidátor použiť len 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.

5) Likvidačný zostatok sa prevedie do fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného domu. Náklady likvidácie sa uhradia z majetku spoločenstva. Odmenu likvidátora určí ten, kto likvidátora vymenoval.

6) Na zrušenie spoločenstva s likvidáciou alebo bez likvidácie sa použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o zrušení a zániku obchodných spoločností a zákon č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov ak neustanovuje inak.

## **Časť deväta : Prechodné ustanovenia**

Vzťahy medzi vlastníkmi bytov v SVB Orgován, ich práva a povinnosti, spôsob výkonu funkcií orgánov SVB Orgován a spôsob nakladania s majetkom spoločenstva upravené touto zmluvou môžu byť rozhodnutím zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov doplnené a bližšie konkretizované stanovami SVB Orgován a ďalšími vnútornými predpismi.

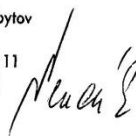
## **Časť desiatá : Záverečné ustanovenie**

Vlastníci bytov súhlasia, aby osobné údaje, ktoré sú k dispozícii v právnych dokumentoch SVB Orgován, boli použité iba na úkony, ktoré súvisia s výkonom správy domu. Vlastníci bytov poskytujú tento súhlas v súlade s § 7 ods.2 zákona č.482/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov. Súhlas vlastníka bytu je platný iba po dobu platnosti a účinnosti tejto zmluvy.

Účastníkmi zmluvy sa stávajú aj tí vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí si odkúpia byty a NP, alebo ich získajú dedením až po uzatvorení tejto zmluvy. Písomné prehlásenie o pristúpení ku zmluve spolu s kópiou výpisu z listu vlastníctva predložia predsedovi spoločenstva.


V Zvolene dňa : 20. júna 2016

Spoločenstvo vlastníkov bytov  
**ORGOVÁN**  
J. Gagarina 2432/101-111  
960 01 ZVOLEN  
IČO: 35 671 271



Razítko a podpis predsedu SVB Orgován

<b>Okresný úrad Banská Bystrica</b>
Zmena zmluvy zaregistrovaná
dňa: 01. 02. 2018
Číslo spisu: 2018/005837-4 -1



JUDr. Jana Šikulová  
vedúca odboru  
všeobecnej vnútornej správy