**Dodatok č. 3 k zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 18. 10. 1996 - úplné znenie zmluvy**

My, vlastníci bytov a nebytových priestorov špecifikovaných v kapitole I., čl. 2 tejto zmluvy, v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení jeho neskorších úprav (ďalej len „zákon“), zakladáme spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov s názvom **Spoločenstvo Na Sihoti 1162** a za účelom jeho vzniku uzatvárame a podpisujeme túto zmluvu s nasledovným obsahom:

1. **Základné ustanovenia, názov a sídlo spoločenstva**

**Čl. 1**

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov s názvom **Spoločenstvo Na Sihoti 1162** (ďalej len „spoločenstvo“) je právnickou osobou s pôsobnosťou stanovenou Zákonom a touto zmluvou.

**Čl. 2**

Spoločenstvo zakladajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súp. č. 1162, na ulici Na Sihoti (ďalej len „členovia spoločenstva“ alebo „vlastníci“), ktorý je postavený na pozemku parc. registra KN-C č. 390/97 o výmere 440 m² - zastavaná plocha a nádvorie evidovanom katastrálnym odborom Okresného úradu Dolný Kubín na LV č. 4093 pre katastrálne územie Veľký Bysterec, obec Dolný Kubín (ďalej len „dom“).

**Čl. 3**

Sídlo spoločenstva je **Na Sihoti 1162/29, 026 01 Dolný Kubín.**

**Čl. 4**

Základným cieľom spoločenstva je zabezpečiť bezchybnú prevádzku bytového domu uvedeného v čl. 2 tejto kapitoly pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

1. **Úprava práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**

**Čl. 1**

1. Členmi spoločenstva sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa aktuálneho zápisu na liste vlastníctva č. 4093.
2. Každý nový vlastník bytu a nebytového priestoru v dome pristupuje k tejto zmluve zo zákona.

**Čl. 2**

1. **Člen spoločenstva má právo:**

a) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu na správe domu; splnomocnenie musí spĺňať ustanovenia zákona, tj. musí obsahovať aj úradne osvedčený podpis vlastníka,

b) rozhodovať ako podielový spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe prevádzky, údržby a opráv,

c) zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu na rokovaniach orgánov spoločenstva; podpis vlastníka na splnomocnení musí byť úradne osvedčený,

d) ak je prehlasovaný, obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd,

e) byť volený do orgánov spoločenstva,

f) predkladať orgánom spoločenstva návrhy a podnety,

g) užívať byt a nebytový priestor, ktorého je vlastníkom, spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, ako aj spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome,

h) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,

i) prenajať svoj byt a nebytový priestor inej osobe,

j) požiadať zhromaždenie o odpustenie udelených úrokov z omeškania a zmluvných pokút.

2. **Člen spoločenstva je povinný:**

1. zúčastňovať sa osobne alebo prostredníctvom svojho zástupcu na správe domu,
2. prispievať v súlade s touto zmluvou na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, ako aj platiť platby za správu a úhrady za plnenia, a to formou mesačných preddavkov, ktorých výška sa určí rozhodnutím zhromaždenia. Podrobnosti o prijatí rozhodnutia budú zapísané v zápisnici zo zasadnutia zhromaždenia,
3. platiť mesačne príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu podľa veľkosti svojho 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; 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 vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome,
4. udržiavať na svoje náklady svoj byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie,
5. nerušiť a neohrozovať ostatných v dome vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv,
6. odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch a nebytových priestoroch v dome alebo v spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve alebo pozemku spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú,
7. umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva alebo inej oprávnenej osobe za účelom: vykonania opravy a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu prístupných zo svojho bytu, alebo keď je oprava nevyhnutná v záujme iného vlastníka bytu; montáže alebo údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore; odpisu stavu a kontroly meračov; kontroly efektívnosti vykurovania bytu; kontroly či stavebné úpravy bytu neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu, alebo v iných nevyhnutných prípadoch,
8. len so súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov (v prípade potreby aj príslušných štátnych orgánov) vykonávať také úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov v neprimeranom rozsahu, alebo by nimi menil vzhľad domu (farebnosť, stavebné zásahy, montáž vonkajších zariadení a pod.), prípadne stavebnú štruktúru bytovej jednotky, vrátane zásahov do energetických rozvodov a spotrebičov,
9. neodkladne oznamovať spoločenstvu zmeny v prenajatí bytu alebo prevod vlastníctva na inú osobu,
10. chrániť spoločný majetok spoločenstva,
11. podieľať sa na činnosti spoločenstva a riadne vykonávať prijatú funkciu v orgánoch spoločenstva, ako aj chrániť dobré meno spoločenstva,
12. udržiavať čistotu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a okolia domu, zachovávať nočný pokoj a dohody členov spoločenstva ohľadne chovu domácich zvierat,
13. pri prevode svojho bytu na inú osobu zložiť do depozitu na účet spoločenstva čiastku rovnajúcu sa dvojnásobku svojej mesačnej zálohovej platby ako zálohu, za nevyúčtované služby alebo prípadné škody na majetku spoločenstva vzniknuvšie pri prevode bytu, ktorá bude spoločenstvom zúčtovaná do 31. 5. nasledujúceho roka,
14. uhradiť vyúčtovaním zistený nedoplatok bytu na účet spoločenstva do 15 dní odo dňa konania zhromaždenia, na ktorom sa vyúčtovania odovzdávali. V tej istej lehote je spoločenstvo povinné uhradiť vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním,
15. Za porušenie povinností vlastníka stanovených zákonom alebo touto zmluvou je vlastník povinný uhradiť spoločenstvu **zmluvnú pokutu** z dlžnej sumy **vo výške** **0,10 %** za každý začatý deň omeškania a to aj vtedy, ak vlastník svoj byt alebo nebytový priestor prenajal inej osobe. V prípade, že má vlastník so spoločenstvom dohodnutý splátkový kalendár, sa zmluvná pokuta po dobu platnosti tohto splátkového kalendára znižuje na polovicu. Platnosť splátkového kalendára zaniká dňom jeho splnenia alebo dňom jeho porušenia alebo nedodržania. Splátkový kalendár môže uzavrieť predseda najviac na obdobie dvanástich mesiacov.
16. V prípade, že nie je možné vyčísliť výšku dlžnej sumy, je vlastník **za druhé porušenie ktorejkoľvek povinností vlastníka** v rámci jedného kalendárneho roka, povinný uhradiť spoločenstvu **zmluvnú pokutu vo výške 30 €** a **za každé ďalšie porušenie povinností vlastníka** v rámci jedného kalendárneho roka je vlastník povinný uhradiť spoločenstvu **zmluvnú pokutu vo výške 70 €**.
17. Pre doručovanie písomného upozornenia na porušenie povinností vlastníka (upomienky) platia primerane ustanovenia kapitoly III. čl. 4 ods. 3 tejto zmluvy, pričom platí**,** že **prvá upomienka v rámci jedného kalendárneho roka je bezplatná**, avšak len v tom prípade, keď si ju vlastník prevezme osobne.
18. Medzi jednotlivými vystavovanými upomienkami jednému vlastníkovi musí uplynúť minimálne 15 dní.
19. Spoločenstvo je oprávnené jednostranne započítať vzájomné peňažné pohľadávky voči vlastníkovi písomným oznámením o započítaní pohľadávok. Za písomné oznámenie započítania sa považuje aj oznámenie o započítaní vzájomných peňažných pohľadávok v ročnom vyúčtovaní. Jednostranne započítané môžu byť zo strany spoločenstva akékoľvek pohľadávky spoločenstva súvisiace s plnením tejto zmluvy (najmä pohľadávky z titulu preddavkových platieb, vyúčtujúcich platieb, poplatky, zmluvné pokuty a úroky), voči akýmkoľvek pohľadávkam vlastníka voči spoločenstvu. V prípade, že je vlastník v omeškaní s úhradou peňažných záväzkov podľa zmluvy, spoločenstvo má právo vlastníkom uhradené platby započítať najprv na splatnú istinu alebo jej časť, na splatné úroky z omeškania, sankčné poplatky, zmluvné pokuty alebo poplatky a to bez ohľadu na to, že vlastník pri platbe určí, ktorý z peňažných záväzkov si platbou plní.

**Čl. 3**

Členstvo vlastníka bytu a nebytového priestoru v spoločenstve zaniká:

1. Odstúpením tejto od zmluvy podľa zákona v prípade prevodu alebo prechodu bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy však zanikajú až ich splnením.
2. Zánikom spoločenstva v dôsledku jeho zrušenia
3. **Orgány spoločenstva a ich právomoc, spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku**

**Čl. 1**

Orgánmi spoločenstva sú:

1. Zhromaždenie,
2. Predseda,
3. Rada,
4. Výbor.

**Čl. 2**

1. Funkčné obdobie volených orgánov spoločenstva je tri roky. Svoje funkcie vykonávajú po uplynutí funkčného obdobia až do zvolenia nových orgánov spoločenstva.
2. Rada spoločenstva je povinná konať tak, aby voľba nových orgánov spoločenstva prebehla najneskôr v lehote 6 mesiacov odo dňa uplynutia trojročného funkčného obdobia orgánov spoločenstva. Do tejto lehoty sa nezapočítava obdobie, počas ktorého nie je možné voľbu z objektívnych príčin uskutočniť.
3. Členovia volených orgánov sú povinní odovzdať svoje funkcie vrátane písomných dokladov novozvoleným orgánom najneskôr do 7 dní od ich zvolenia. O odovzdaní a prevzatí funkcií a osobitne dokladov sa spíše zápisnica, ktorú podpíšu všetci odovzdávajúci, preberajúci a tohto aktu prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov, prípadne iné prítomné osoby. Osoba, ktorá zápisnicu podpísať odmietne je povinná uviesť dôvod odmietnutia.

**Čl. 3**

1. Orgány spoločenstva vykonávajú svoju kompetenciu, ktorá podľa tejto zmluvy a osobitných zákonov spadá do ich pôsobnosti.
2. Člen zhromaždenia má za každý byt a nebytový priestor, ktorý má vo vlastníctve, jeden hlas, to platí aj v prípade, ak je byt v podielovom spoluvlastníctve viacerých vlastníkov.
3. Spoluvlastníci bytu a nebytového priestoru v dome majú pri hlasovaní jeden spoločný hlas pripadajúci na ich byt a nebytový priestor v dome. Ich hlas je platný, len ak majú zhodný prejav vôle. Ak spoluvlastníci bytu prítomní na zhromaždení neuvedú inak platí, že prezentujú zhodný prejav vôle za všetkých spoluvlastníkov bytu.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na zhromaždení zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.
5. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa pri rozhodovaní nedosiahne zákonom požadovaná väčšina hlasov alebo členovia kolektívneho orgánu spoločenstva sa nedohodnú, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, resp. člena tohto orgánu súd.
6. Do orgánov spoločenstva môžu byť volení len členovia spoločenstva, ktorí si plnia svoje povinnosti, prípadne iné fyzické osoby, ak to nezakazuje zákon. Ak člen voleného orgánu neplní svoju funkciu riadne, môže byť pred uplynutím volebného obdobia odvolaný orgánom, ktorý ho zvolil a na zvyšok funkčného obdobia môže byť zvolený nový člen.

**Čl. 4**

1. **Zhromaždenie** prijíma rozhodnutia o veciach na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo prostredníctvom písomného hlasovania.
2. **Zhromaždenie rozhoduje o veciach ustanovených v ust. § 14 až 14b zákona, a to najmä**:
   1. schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovy spoločenstva a zásady hospodárenia,
   2. schvaľuje rozpočet,
   3. schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenia,
   4. schvaľuje výšku mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
   5. rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
   6. volí a odvoláva členov rady a výboru,
   7. volí a odvoláva predsedu,
   8. rozhoduje o zrušení, zlúčení alebo splynutí spoločenstva,
   9. rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru a o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene,
   10. rozhoduje o správe alebo o zmene spôsobu výkonu správy,
   11. určuje odmenu predsedovi, členom rady a výboru,
   12. rozhoduje o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
   13. rozhoduje o prevode vlastníctva nebytového priestoru, priľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
   14. rozhoduje o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom alebo o jej zmene,
   15. rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva.
3. Schôdzu vlastníkov zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiada predseda, alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak rada nezvolá schôdzu tak, aby sa konala do 15 dní od doručenia žiadosti, schôdzu zvolá predseda, alebo poverený zástupca štvrtiny vlastníkov bytov, ktorí o zvolanie schôdze žiadali.
4. Písomné hlasovanie vyhlasuje rada podľa potreby alebo keď o to požiada predseda, alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak rada nevyhlási písomné hlasovanie tak, aby sa konalo do 15 dní od doručenia žiadosti, má právo vyhlásiť písomné hlasovanie predseda, alebo poverený zástupca štvrtiny vlastníkov bytov, ktorí o vyhlásenie písomného hlasovania žiadali.
5. Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa zvoláva písomnou pozvánkou, v ktorej sa uvedie termín, miesto a program schôdze. Pozvánka musí byť doručená každému vlastníkovi najneskôr sedem dní pred zasadnutím.
6. Vyhlásenie písomného hlasovania sa oznamuje písomnou pozvánkou, v ktorej sa uvedie termín, miesto a otázky písomného hlasovania. Pozvánka musí byť doručená každému vlastníkovi najneskôr sedem dní pred písomným hlasovaním. Náležitosti a podmienky písomného hlasovania sú ustanovené v § 14a ods. 4 zákona.
7. Vlastníkom sa písomné pozvánky prednostne zasielajú na ich emailovú adresu. Pozvánka musí vždy zároveň byť vyvesená na viditeľnom mieste v spoločných priestoroch bytového domu najmenej sedem dní pred konaním zhromaždenia. Ak sú spoluvlastníkmi bytu alebo nebytového priestoru manželia, stačí doručiť pozvánku jednému z nich. Pozvánka sa považuje za doručenú na tretí deň odo dňa, kedy bola odovzdaná ako doporučená zásielka na doručenie pošte alebo na druhý deň, ak bola odoslaná emailom na adresu, ktorú člen spoločenstva oznámil spoločenstvu a na druhý pracovný deň tiež vtedy, ak bola minimálne dvoma členmi spoločenstva spoločne vhodená do poštovej schránky patriacej členovi spoločenstva na korešpondenčnej adrese člena spoločenstva, ktorá je spoločenstvu známa. Každú zmenu adresy na doručovanie písomností je člen spoločenstva povinný vždy bezodkladne spoločenstvu oznámiť písomnou formou. Pokiaľ tak neučiní a pozvánka bude doručovaná niektorým z vyššie uvedených spôsobov na adresu, spoločenstvu posledne známu platí, že pozvánka členovi bola doručená riadne a včas a to aj vtedy, ak sa o zásielke nedozvedel.
8. Schôdzi predsedá a rokovanie vedie predseda, pokiaľ zhromaždenie na schôdzi nerozhodne inak.
9. Na začiatku schôdze sa zvolí zapisovateľ a dvaja overovatelia zápisnice. Ak sa zapisovateľ a/alebo overovatelia nezvolia platí, že schôdzu zapisuje predseda a overovateľmi zápisnice sú platne zvolení overovatelia pre písomné hlasovania.
10. Zo schôdze alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica s náležitosťami v súlade s § 14a ods. 5 zákona, ktorú vypracuje predseda, člen rady alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Zápisnica sa zverejňuje v lehote siedmich dní od konania schôdze alebo skončenia písomného hlasovania na mieste obvyklom na zverejňovanie informácií v dome. Na požiadanie vlastníka je zapisovateľ povinný zaslať vlastníkovi požadovanú zápisnicu aj na jeho e-mailovú adresu.

**Čl. 5**

1. **Predseda** je štatutárny orgán spoločenstva, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene.
2. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. 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. Bezúhonnou je osoba, ktorá nebola právoplatne odsúdená za trestný čin hospodársky, trestný čin proti majetku alebo iný trestný čin spáchaný úmyselne, ktorého skutková podstata súvisí s predmetom činnosti spoločenstva, ak sa na naň nehľadí, akoby nebol odsúdený.
4. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie:
   1. rozpočet spoločenstva na príslušný rok,
   2. ročnú účtovnú závierku spoločenstva,
   3. výšku mesačných úhrad za plnenia,
   4. výšku mesačných platieb za správu,
   5. použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
   6. výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
   7. vyúčtovanie úhrad za plnenia,
   8. podanie návrhu na exekučné konanie,
   9. vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona.
5. Predseda rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na drobné údržby a opravy spoločných zariadení a iné jednotlivé potreby najviac do výšky 1.000 € (slovom: jedentisíc eur). Pri sume prevyšujúcej 200 € (slovom: dvesto eur) je predseda povinný zverejniť toto použitie na nástenke sedem dní vopred. Tieto obmedzenia sa netýkajú havárií spoločných zariadení a spoločných častí domu alebo ak hrozí škoda na majetku, alebo zdraví.
6. Predsedu odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Funkčné obdobie predsedu sa skončí dňom, keď zanikne vlastnícke právo predsedu k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome. Ak je predseda odvolaný alebo sa skončilo funkčné obdobie predsedu z dôvodu zániku jeho vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome 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, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.
7. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.

**Čl. 6**

1. **Rada** je dozorný orgán spoločenstva. Má najmenej troch členov volených zhromaždením verejne a menovite, pokiaľ sa na zasadnutí nedohodne inak. Zvolená rada si spomedzi seba zvolí predsedu. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda.
2. Rada zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu a predkladá mu raz ročne správu o svojej činnosti.
3. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade so zákonmi a touto zmluvou.
4. Rada:
   1. zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok,
   2. kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
   3. navrhuje odvolanie predsedu,
   4. kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov,
5. Zasadnutia rady zvoláva jej predseda podľa potreby.
6. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých jej členov. Každý člen má pri rozhodovaní jeden hlas.

**Čl. 7**

1. **Výbor** je poradný orgán predsedu. Má najmenej dvoch členov volených zhromaždením verejne a menovite, pokiaľ sa na zasadnutí nedohodne inak. Členom výboru môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zhromaždenie nerozhodne inak. Predseda spoločenstva je členom výboru a zároveň predsedom výboru.
2. Výbor zodpovedá za svoju činnosť zhromaždeniu.
3. Členovia výboru sú povinní vykonávať svoju činnosť v súlade so zákonmi a touto zmluvou.

**Čl. 8**

1. Funkcie členov volených orgánov spoločenstva, s výnimkou predsedu, sú bez nároku na odmenu, ak zhromaždenie nerozhodne inak. Patrí im však náhrada za skutočne a účelne vynaložené náklady v rozsahu stanovenom zhromaždením. Predseda, člen rady alebo výboru nesmie vo vlastnom mene ani na vlastný účet uzavierať obchody, ktoré súvisia s činnosťou spoločenstva, ani sprostredkúvať pre iné osoby obchody, ktoré sú predmetom činnosti spoločenstva alebo s ním súvisia.
2. **Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky údržby a opráv, úprava majetkových pomerov spoločenstva**

**Čl. 1**

1. Spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené zákonom. 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 vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj s majetkom získaným vlastnou činnosťou.
2. Do majetku spoločenstva nepatria byty a nebytové priestory v dome. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory alebo iný nehnuteľný majetok.
3. Základným zdrojom majetku spoločenstva sú príspevky jednotlivých členov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, dotácie a dary od fyzických a právnických osôb, úhrady za prenájom spoločných priestorov, príjmy zo zmluvných pokút, úrokov a pod.

**Čl. 2**

1. Spoločenstvo môže v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo. Spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa zákona, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme podľa predchádzajúcej vety.
2. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrady za plnenia na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri rozúčtovaní je spoločenstvo povinné zohľadniť aj mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi domu a nebytového priestoru. Rovnakým spôsobom je spoločenstvo povinné postupovať i pri rozhodovaní o výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Spoločenstvo môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Spoločenstvo sa nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb a nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve.
4. Spoločenstvo je povinné finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou zhromažďovať len na účte v banke. Účet v banke je povinný zriadiť predseda najneskôr do 30 dní odo dňa začatia fungovania spoločenstva. Spoločenstvo zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva spoločenstvo v rámci zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a NP, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

**Čl. 3**

1. Spoločenstvo zodpovedá za prevádzku a riadenie, ako aj za údržbu, opravy, renováciu alebo vylepšenie domu a spoločného majetku spoločenstva.
2. Spoločenstvo zaväzujú právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku domu.
3. Spoločenstvo je povinné vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.
4. Spoločenstvo môže vykonávať údržbu a opravy cez dodávateľské subjekty, ktoré vyberie predseda a ďalší, najmenej dvaja, zhromaždením poverení členovia spoločenstva, a to výberovým konaním z ponúk dodávateľských subjektov.

**Čl. 4**

Člen spoločenstva zodpovedá:

1. za všetky spôsobené škody ním alebo osobami, ktoré s ním žijú v domácnosti, alebo nájomníkmi, ktorí užívajú jeho byt alebo nebytový priestor,
2. za úhradu všetkých nákladov, ktoré vznikli spoločenstvu na oprave alebo výmene častí spoločného majetku zanedbaním povinností člena spoločenstva alebo osôb vyššie uvedených.

**Čl. 5**

1. Ak si to finančná situácia spoločenstva vyžaduje, zhromaždenie schváli úpravu výšky príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, výšku odmeny predsedu a úhrad za plnenia. Návrh rozpočtu fondu a výšky zálohových platieb v prípade potreby pripraví predseda a zašle ho členom spoločenstva súčasne s pozvánkou na zhromaždenie.

**Čl. 6**

* 1. S prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, odmenou predsedovi, preddavkami na úhrady a majetkom spoločenstva disponuje predseda v súlade s rozhodnutiami zhromaždenia pri rešpektovaní ustanovení tejto zmluvy, platných zákonov, vyhlášok orgánov štátnej správy a STN.
  2. Podpisové právo za spoločenstvo má predseda a vykonáva sa tak, že písomnosti budú podpisované predsedom a k podpisu sa pripojí názov spoločenstva.

1. **Záverečné ustanovenia**

**Čl. 1**

Spoločenstvo sa zrušuje:

* 1. dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté,
  2. rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení alebo splynutí spoločenstva,
  3. vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku.

**Čl. 2**

1. Spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu v súlade so zákonom a touto zmluvou spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

2. Spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

3. Spoločenstvo je povinné spracovávať a zastrešiť ochranu spracúvaných osobných údajov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EU) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.

4. Všetky právne vzťahy vyplývajúce z tejto zmluvy ako aj právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia platným právnym poriadkom Slovenskej republiky.

5. Stanovy členovia spoločenstva do vzniku spoločenstva neprijímajú, aktuálne platný štatút spoločenstva sa zrušuje dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.

6. Táto zmluva bola pôvodne schválená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome konanej dňa 18. 10. 1996. Jej aktuálne znenie bolo schválené formou dodatku č. 3 k zmluve a to písomným hlasovaním vlastníkov bytov v dňoch 03. 09.2020 a 06. 09. 2020 a nadobúda účinnosť dňom jej zápisu do registra spoločenstiev.

V Dolnom Kubíne, dňa 06. 09. 2020

Podpisy predsedu spoločenstva a osoby poverenej vlastníkmi bytov