

**ZMLUVA O SPOLOČENSTVE VLASTNÍKOV BYTOV**  
podľa § 7a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

---

uzavretá medzi:

**Čl. I**  
**Zmluvné strany**

obec **Liptovská Sielnica**

so sídlom 032 23 Liptovská Sielnica č. 75, SR

IČO: 00 315 419

štatutárom: Dušan Sokol – starosta obce

vlastník bytov č. 1, 2, 3, 4, 5 a 6 v bytovom dome súpisné číslo 34 v Liptovskej Sielnici

ako „doterajší vlastník domu“

**Zuzana Podstrelená**, rod. Kmeťová

nar. [redacted]

bytom 032 23 Liptovská Sielnica č. 87

a

**František Podstrelený**, rod. Podstrelený

nar. [redacted]

bytom 032 23 Liptovská Sielnica č. 113

nájomcovia bytu č. 1 v bytovom dome súpisné číslo 34 v Liptovskej Sielnici

ako „kupujúci prvého bytu v dome“

**Čl. II**  
**Úvodné ustanovenie**

1. Za účelom správy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, jeho príslušenstva a príľahlého pozemku, vrátane ich údržby a obnovy a tiež zabezpečenia plnení spojených s užívaním bytov v bytovom dome sa zmluvné strany rozhodli, v bytovom dome so súpisným číslom 34 v Liptovskej Sielnici založiť Spoločenstvo vlastníkov bytov podľa § 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej „Spoločenstvo“).
2. Spoločenstvo je právnickou osobou. Spoločenstvo vznikne dňom zápisu do registra spoločností vedeného Obvodným úradom v Žiline.

**Čl. III**  
**Názov a sídlo spoločenstva**

1. Názov spoločenstva je „**SVB 34 Liptovská Sielnica**“
2. Sídlo spoločenstva je **032 23 Liptovská Sielnica č. 34**

**Čl. IV**  
**Orgány spoločenstva**

Orgánmi spoločenstva sú

- a) predseda
- b) rada
- c) zhromaždenie

## Čl. V Predseda

1. Predseda je štatutárny orgán spoločenstva, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná navonok mene spoločenstva.
2. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov na tri roky.
3. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná.
4. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ktoré nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve, alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva.
5. Predseda po prerokovaní v rade zhromaždeniu navrhuje:
  - 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 plnenie
  - h. podanie návrhu na exekučné konanie
  - i. vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z.
6. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.
7. Predseda 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.
8. Predsedom spoločenstva na prvé funkčné obdobie je František Podstrelený, rod. Podstrelený, nar. 25. 10. 1969, r. č. 691025/7695, bytom 032 23 Liptovská Sielnica č. 113

## Čl. VI Rada

1. Rada je dozorný orgán spoločenstva.
2. Rada
  - a. zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok ,
  - b. kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
  - c. navrhuje odvolanie predsedu.
  - d. kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov
3. Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda spoločenstva.
4. Funkčné obdobie rady je tri roky.
5. 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 so zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva.

6. Člen rady 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.
7. Rada zvoláva zhromaždenie podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

## **Čl. VII Zhromaždenie**

1. Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov v bytovom dome.
2. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej však raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
3. Zhromaždenie
  - a. schvaľuje zmeny zmluvy o spoločenstve, stanovy spoločenstva a zásady hospodárenia,
  - b. schvaľuje rozpočet,
  - c. schvaľuje ročnú účtovnú závierku a vyúčtovanie úhrad za plnenie,
  - 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 vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov,
  - j. rozhoduje o správe alebo o zmene spôsobu výkonu správy,
  - k. určuje odmenu predsedovi spoločenstva a členom rady,
  - l. rozhoduje o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa zákona nerozhoduje iný orgán spoločenstva.

## **Čl. VIII**

### **Spôsob správy spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva a príľahlého pozemku**

1. Spoločenstvo zabezpečuje správu bytového domu, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príľahlého pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.
2. Spoločenstvo vykonáva správu svojpomocne prípadne dodávateľským spôsobom ak je to hospodárnejšie. Spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti, najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu alebo o prenájme.
3. Spoločenstvo rozhoduje o rozúčtovaní nákladov na správu bytového domu a úhrad za plnenie na jednotlivých vlastníkov bytov v bytovom dome.
4. Spoločenstvo hospodári s úhradami vlastníkov bytov okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastníč bytu uhradza priamo dodávateľovi a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov v bytovom dome, ako aj s majetkom získaným svojou činnosťou.
5. Spoločenstvo je povinné zabezpečovať:
  - a. dodávku tepla a teplej vody

- b. dodávku vody z verejných vodovodov a vodárni
  - c. odvádzanie odpadových vôd a splaškov verejnými kanalizáciami
  - d. prevádzku STA
  - e. osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu
  - f. upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu
  - g. čistenie prístupových chodníkov
6. Zabezpečuje služby a plní ďalšie úlohy, na ktorých sa uznesie zhromaždenie.

## Čl. IX

### Úprava práv a povinností vlastníkov bytov v bytovom dome

1. Vlastníci bytov v bytovom dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.
2. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určí zhromaždenia spravidla vždy na jeden rok vopred, tak aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu.
3. Vlastník bytu v bytovom dome je povinný na svoje náklady byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
4. Vlastník bytu je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré spôsobil sám, alebo osoby, ktorého jeho byt užívajú.
5. Vlastník bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi spoločenstva alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu na účelom vykonania obhliadky alebo opravy.
6. Vlastník bytu v bytovom dome nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad bytového domu bez súhlasu spoločenstva.
7. Ak vlastník bytu svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatným vlastníkom bytov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti bytového domu, spoločné zariadenia bytového 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 spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
8. Vlastník bytu má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Vlastník bytu je oprávnený prenajať ho inej osobe.
10. Vlastník bytu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach bytového domu a spoločných zariadeniach bytového domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a príľahlom pozemku na schôdzi vlastníkov bytov v bytovom dome.
11. 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.

12. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov bytov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.
13. Ak sa na schôdzi vlastníkov bytov rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve, rozhoduje sa vždy hlasovaním dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov.
14. Prehlasovaný vlastník bytu má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.
15. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu v dome súd.

## **Čl. X**

### **Úprava majetkových pomerov spoločenstva**

1. Príjem za prenájom spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva.
3. Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.
4. Spoločenstvo vlastní majetok, ktorý sa tvorí najmä z
  - a. príspevkov vlastníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv
  - b. príjmov získaných z majetkových sankcií
  - c. príjmov z prenájmu
5. Majetok spoločenstva sa použije:
  - a. na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu a príľahlého pozemku
  - b. na zabezpečenie prevádzky bytového domu a bytov
  - c. na správnu réžiu spoločenstva
  - d. na odmeny
  - e. na ďalšie účely, na ktorých sa uznesenie zhromaždenie
6. S majetkom spoločenstva hospodári predseda.

## **Čl. XI**

### **Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Vlastníci bytov v bytovom dome vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej „fond“). Príjmom fondu sú:
  - a. mesačné preddavky vlastníkov bytov
  - b. príjem za prenájom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva bytového domu a príľahlého pozemku
  - c. výnosy z účtu domu vedeného v banke

- d. príjmy z výťažku z exekúcie bytu alebo z dobrovoľnej dražby bytu vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z.
  - e. zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu
  - f. príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí alebo spoločných zariadení bytového domu, ak sa vlastníci bytov v bytovom dome nedohodli inak.
2. Prostriedky vo fonde vedie spoločenstvo oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov na úhrady za plnenia. Účel použitia prostriedkov fondu sa musí zachovať.
  3. Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu, opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu možno len prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v prípade ich dočasného nedostatku.
  4. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, prechádzajú do nasledujúceho roka.

## Čl. XII Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť jej podpisom zmluvnými stranami. Účinnosť zmluva nadobudne účinkami vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho prvého bytu v dome, ku dňu podania návrhu na vklad.
2. Účastníkmi spoločenstva sú aj ďalší noví vlastníci bytov alebo nebytových priestorov, ktorí sú povinní k tejto zmluve pristúpiť vyhlásením o pristúpení obsiahnutým v zmluve o prevode bytu do vlastníctva a vlastníci, ktorí nadobudnú byt iným spôsobom a k zmluve pristúpia písomným vyhlásením doručeným predsedovi spoločenstva.
3. 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.

V Liptovskej Sielnici dňa 18. 9. 2013

doterajší vlastník domu: \_\_\_\_\_

SIGNED

OBEC  
VSKÁ  
UCA  
23

obec Liptovská Sielnica  
Dušan Sokol – starosta obce

kupujúci prvého bytu v dome:

SIGNED

Zuzana Podstrelená

SIGNED

František Podstrelený