



ZMLUVA o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov

uzavretá podľa § 7 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení
zák. č. 151/1995
v dome s.č. 1113, Soblahovská ul. 1113
tových priestorov

Registrované číslo 16.6.1996
podporovým číslo 7/1996

č. bytu 1
a manželka
obaja bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 2
a manželka
obaja bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 3
a manželka
obaja bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 4
bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 5, 11, 17,
911 01 1113, Trenčín, Námestie sv. Anny 3

č. bytu 6
a manželka
obaja bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 7
a manželka
obaja bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 8
bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 9
a manželka
obaja bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 10
bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 12
a manželka
obaja bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 13
bytom 911 01 1113, Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 14
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 15
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 16
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 18
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 19
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 20
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 21
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 22
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 23
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 24
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 25
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 26
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 27
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113
 č. bytu 29
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 30
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 31
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 32
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 33
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 34
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 35
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 36
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 37
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 38
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 39
 a manželka
 obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 40
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 41
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 42
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 43
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 44
 bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 45
a manželka
obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 46
bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 47
bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 48
a manželka
obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 49
obaja bytom 911 01 Trenčín, Stefanikova 3

č. bytu 50
a manželka
obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 51
a manželka
obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 52
VÚB Trenčín
911 01 Trenčín, Mierové nám. 37

č. bytu 53
bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 54
a manželka
obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 55
bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 56
obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 57
a manželka
obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 58
a manželka
obaja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 59 - - - - -
bytom 911 01 Trenčín, Šoblahovská 1113

č. bytu 60
bytom 911 01 Tencin, Soblahovská 1113

č. bytu 61
a manželka
obaja bytom 911 u I rencin, Soblahovská 1113

č. bytu 62
bytom 911 01 Trenčín, Šoblahovská 1113

č. bytu 64
a manželka
obja bytom 911 01 1 rencin, Šoblahovská 1113

č. bytu 65
bytom 911 01 Trenčín, Šoblahovská 1113

č. bytu 66
bytom 911 01 Trenčín, Šoblahovská 1113

č. bytu 67
a manželka
obja bytom 911 01, Irenčin, Soblahovská 1113

č. bytu 68
bytom 911 01 Trenčín, Šoblahovská 1113

č. bytu 69
a manželka MU
obja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 71
911 01 Trenčín, nám. SNP 7
Q-EX s.r.o. Trenčín

č. bytu 72
a manželka
objava bytom 911 01 Irencin, Šoblahovská 1113

č. bytu 73
a manželka
obja bytom 911 01 Irenčin, Soblahovská 1113

č. bytu 74
911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 75
a manželka
objaia bytom 911 u i rencin, Soblahovská 1113

č. bytu 76
a manželka
objava bytom 911 u Irenčin, Šolajovská 1113

č. bytu 77
bytom 911 01 Trencin, Dobianovska 1113

č. bytu 78
a manželka
objava bytom 911 v I. rencin, Šoblahovská 1113

č. bytu 79
a manželka
objava bytom 911 01 1 rencin, Šoblanovská 1113

č. bytu 80
bytom 911 01 Trenčín, Doblanovská 1113

č. bytu 81
bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 82
bytom 911 01 Trenčín, Šoblahovská 1113

č. bytu 83
bytom 911 01 Trenčín, Doblahovská 1113

č. bytu 84
bytom 911 01 Trenčín, Šoblahovská 1113

č. bytu 85
a manželka
obja bytom 911 01 I rencin, Šoblahovská 1113

č. bytu 86
bytom 911 01 Trenčín, Šolajovská 1113

č. bytu 87
a manželka
objaia bytom 911 01 a rencin, Soblahovská 1113

č. bytu 88
a manželka
objaia bytom 911 01 I rencin, Soblahovská 1113

č. bytu 89
bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 90
a manželka
obja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 91
a manželka
obja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 92
bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 93
a manželka
obja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 94
a manželka
obja bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

č. bytu 96
bytom 911 01 Trenčín, Soblahovská 1113

t a k t o:

Prvá časť

Všeobecné ustanovenia

Článok I

1. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „spoločenstvo“) sa zakladá pre bytový dom číslo súpisné 1113, na Soblahovskej ulici v Trenčíne (ďalej len „dom“).

2. Spoločenstvo je právnickou osobou a zapisuje sa do registra združení vedenom na Obvodnom úrade v Trenčíne.

Článok II

Názov a sídlo spoločenstva

1. Názov spoločenstva je **DOMA, spoločenstvo vlastníkov bytov**

2. Sídlo spoločenstva je **Soblahovská 1113/55 Trenčín PSČ 911 01**

Druhá časť

Orgány spoločenstva

Článok III

Orgány spoločenstva a ich pôsobnosť

1. Orgány spoločenstva sú:

- a) zhromaždenie vlastníkov,
- b) správna rada
- c) revízná komisia

Článok IV

Zhromaždenie vlastníkov

1. Zhromaždenie vlastníkov je najvyšším orgánom spoločenstva. Členmi zhromaždenia vlastníkov sú všetci vlastníci a spoluvlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru sa na účely tejto zmluvy označujú ako spoloční členovia.

2. Do výlučnej pôsobnosti zhromaždenia vlastníkov patrí najmä:

- a) meniť zmluvu o spoločenstve,
- b) rozhodovať o zrušení spoločenstva a uzavrieť zmluvu o výkone správy domu,
- c) voliť a odvolávať správnu radu a revíznu komisiu spoločenstva,
- d) schvaľovať plán tvorby a použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv na spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, prístupnosť domu a príslušného pozemku na príslušný kalendárny rok,
- e) rozhoduje o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv nad 25.000,- Sk mimo schváleného plánu,
- f) rozhodovať o spôsobe výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, prístupnosti domu a príslušného pozemku,
- g) rozhodovať o nakladaní s majetkom spoločenstva,
- h) prerokúvať správy správnej rady a revíznej komisie spoločenstva o činnosti a hospodárení spoločenstva,
- i) rozhodovať o výške príspevku na zabezpečovanie činnosti spoločenstva, na odmeny členov správnej rady a revíznej komisie a o výške odmien týmto osobám,
- j) rozhodovať o prevzatí úveru alebo poskytnutí pôžičky,
- k) schvaľovať stanovky spoločenstva a ich zmeny, ak sa na ich vydaní zhromaždenie vlastníkov uznesie,
- l) rozhodovať o ďalších veciach, ktoré si vyhradí.

3. Zhromaždenie vlastníkov zvoláva správna rada podľa potreby, najmenej však jedenkrát ročne.

4. Zhromaždenie vlastníkov musí správna rada zvoliť, ak o to písomne požiada najmenej 1/3 členov spoločenstva alebo o jeho zvolanie požiada revízná komisia.

5. Ak správna rada nezvolá zhromaždenie vlastníkov v lehote do 10 dní od obdržania žiadosti, môže zhromaždenie vlastníkov zvoliť ktorýkoľvek vlastník alebo revízná komisia.

6. Zhromaždenie vlastníkov sa zvoláva písomnou pozvánkou, ktorá musí obsahovať miesto, čas a program rokovania a musí byť vyvesená na vývesných tabuliach v jednotlivých vchodoch domu najmenej 8 dní pred konaním zhromaždenia vlastníkov.

7. Zhromaždenie vlastníkov je uznaťniaschopné ak sú prítomné najmenej 2/3 všetkých členov spoločenstva.

8. Zhromaždenie vlastníkov rozhoduje vo veciach hlasovaním. Uznesenie je prijaté ak zaň hlasovala jednoduchá väčšina prítomných členov spoločenstva okrem prípadu uvedeného v ods. 2 písm. a), kde sa vyžaduje jednoduchá väčšina hlasov všetkých členov a prípadu uvedeného v ods. 2 písm. b), kde sa vyžaduje 2/3 väčšina hlasov všetkých členov. Ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí domu spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, môžu sa prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome obrátiť na súd, aby o veci rozhodol.

9. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

10. Prijaté uznesenia alebo rozhodnutia súd sú pre všetkých členov spoločenstva záväzné.

11. Pri hlasovaní má každý člen (spoloční členovia) spoločenstva za každý byt alebo nebytový priestor jeden hlas. Pri hlasovaní spoločných členov je platný hlas len v prípade ich zhodného hlasovania. Na zhromaždení vlastníkov môže člena spoločenstva zastupovať na základe písomného splnomocnenia iný člen toho istého spoločenstva alebo jeho blízka osoba. Splnomocnený zástupca má potom taký počet hlasov, koľko bytov alebo nebytových priestorov zastupuje,

12. O priebehu rokovania zhromaždenia vlastníkov a o prijatých uzneseniach sa spisuje zápisnica, ktorú podpisuje predseda a overovatelia zvolení zhromaždením vlastníkov. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, splnomocnenia a iné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnicu spolu s prílohami uchováva správna rada, ktorá je povinná ju kedykoľvek predložiť k nahliadnutiu revíznej komisii alebo členovi spoločenstva, ktorý o to požiada.

11a - jednota

Článok V

Správna rada

1. Správna rada je štatutárnym orgánom spoločenstva. Koná v mene spoločenstva navonok vo všetkých veciach. Z právnych úkonov správnej rady je zaviazané spoločenstvo. Správna rada rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, pokiaľ o nich v zmysle právnych predpisov alebo v zmysle tejto zmluvy nerozhoduje iný orgán spoločenstva, najmä:

- a) vykonáva vedenie (správu) spoločenstva,
- b) vykonáva zamestnanecké práva,
- c) zvoláva zhromaždenie vlastníkov,
- d) vykonáva uznesenia zhromaždenia vlastníkov,
- e) rozhoduje bez predchádzajúceho súhlasu zhromaždenia vlastníkov o použití fondu prevádzky, údržby a opráv v prípade havárie alebo neodkladnej opravy, nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení v dome a na financovanie bežnej údržby a opráv neprekráčajúcich v jednotlivom prípade čiastku

25.000,-Sk,

- f) zabezpečuje vedenie účtovníctva a iných dokladov spoločenstva,
 - g) vedie zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - h) predkladá zhromaždeniu vlastníkov na schválenie:
 - návrhy na zmenu zmluvy o spoločenstve
 - návrh na zrušenie spoločenstva
 - i) predkladá zhromaždeniu vlastníkov správu o výsledkoch hospodárenia a stave majetku za predchádzajúci kalendárny rok
 - j) vypracúva domový poriadok.
2. Ak správna rada zistí, že z revízných správ alebo v dôsledku nepredvídaných neodkladných opráv hrozí vyčerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv pre nedostatok finančných prostriedkov, je povinná bezodkladne zvoliť mimoriadne zhromaždenie vlastníkov.
3. Správna rada má 5 členov, ktorých volí zhromaždenie vlastníkov. Funkčné obdobie členov správnej rady je tri roky. Opätovná voľba je možná. Zhromaždenie vlastníkov môže ktoréhokoľvek člena správnej rady kedykoľvek odvolať.
4. Pokiaľ sa výkon funkcie niektorého člena správnej rady skončí pred uplynutím jeho funkčného obdobia, sú ostávajúci členovia správnej rady oprávnení menovať náhradného člena, ktorý vykonáva túto funkciu do najbližšieho konania zhromaždenia vlastníkov.
5. Správna rada je povinná najmenej 8 dní pre konaním zhromaždenia vlastníkov vyvesiť pozvánku na vývesných tabuliach vo vchodoch domu s uvedením miesta, času a programu rokovania.
6. Členovia správnej rady sú povinní vykonávať svoje oprávnenia s náležitou starostlivosťou riadneho hospodára.
7. Členovia správnej rady, ktorí porušili svoje povinnosti zodpovedajú za vzniklú škodu a sú povinní ju nahradiť.
8. Správnu radu zvoláva predseda správnej rady najmenej 10-krát do roka. Správna rada je uznášaniaschopná, ak sú prítomní najmenej 3 členovia správnej rady. O priebehu zasadnutia správnej rady a o jej rozhodnutiach sa spisujú zápisnice, ktoré podpisuje predseda správnej rady a zapisovateľ. Každý člen správnej rady má právo na to, aby zápisnica obsahovala aj zaznamenanie jeho odlišného stanoviska k prejednáwanej veci. Rozhodnutia správnej rady sa považujú za prijaté, ak za ne hlasovala jednoduchá väčšina prítomných členov správnej rady.
9. Spoločenstvo zastupujú a v jeho mene konajú vždy najmenej dvaja členovia správnej rady. Podpisovanie sa deje tak, že k napísanému alebo odtlačenému názvu spoločenstva pripoja svoj podpis najmenej dvaja členovia správnej rady s uvedením funkcie.

Článok VI

Revízná komisia

1. Revízná komisia je kontrolným orgánom spoločenstva. Kontroluje všetku činnosť spoločenstva, najmä jeho hospodárenie. Jej členovia sú oprávnení nahliadať do všetkých dokumentov týkajúcich sa spoločenstva a kontrolovať činnosť správnej rady.

2. Revíznia komisia, ako najvyšší kontrolný orgán spoločenstva, kontroluje najmä:
 - a) plnenie úloh uložených správnej rade zhromaždením vlastníkov,
 - b) dodržiavanie zmluvy o spoločenstve a právnych predpisov v činnosti spoločenstva,
 - c) hospodársku a finančnú činnosť spoločenstva, stav vedenia účtovníctva, stav majetku spoločenstva, jeho záväzky a pohľadávky.
3. Revíznia komisia je povinná preskúmať ročnú účtovnú závierku a podať o výsledku preskúmania správu zhromaždeniu vlastníkov.
4. Revíznia komisia má troch členov, ktorých volí a odvoláva zhromaždenie vlastníkov. Funkčné obdobie je 3 roky. Opätovná voľba je možná.
5. Pokiaľ sa niektorý člen revíznej komisie vzdá svojej funkcie pre uplynutím funkčného obdobia alebo z akýchkoľvek iných dôvodov nemôže svoj mandát vykonávať, sú osávajúci členovia revíznej komisie oprávnení vymenovať náhradného člena, ktorý vykonáva túto funkciu do najbližšieho zasadania zhromaždenia vlastníkov.
6. Člen revíznej komisie nesmie byť členom správnej rady.
7. Revíznou komisiiu zvoláva jej predseda najmenej štyrikrát za kalendárny rok. Revíznia komisia je uznášaniaschopná ak sú prítomní najmenej dvaja členovia. Rozhodnutie je prijaté, ak zaň hlasovali aspoň dvaja členovia revíznej komisie.

Článok VII

1. Členovia správnej rady a členovia revíznej komisie spoločenstva nemôžu byť medzi sebou príbuznými v priamom rade, súrodencami alebo manželmi.

2. Členovia správnej rady a členovia revíznej komisie nemusia byť členmi spoločenstva.

Tretia časť

Správa majetku a práva a povinnosti vlastníkov

Článok VIII

Správa spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku

1. Spoločenstvo zabezpečuje prevádzku domu, prevádzku bytov a nebytových priestorov, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a príslušného pozemku v rozsahu uvedenom v tejto zmluve a to dodávateľsky alebo vlastnými silami a prostriedkami spoločenstva.

2. Spoločenstvo je povinné najmä:

- a) spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo domu a príslušný pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu podľa rozhodnuta zhromaždenia vlastníkov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.),
- b) zabezpečovať (služby) plnenia spojené s bývaním a to najmä:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,

- dodávku studenej vody,
 - odvod odpadových vôd,
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - používanie výťahov,
 - vybavenie bytu spoločnou televíznou a rozhlasovou anténou,
 - upratovanie spoločných častí domu,
 - odpratávanie snehu
 - odvoz smetí,
 - čistenie komínov
 - privod plynu do spoločných zariadení domu a pod.
- c) zabezpečovať ďalšie služby podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov.
3. **Spoločnými časťami domu** sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovy, pavyly, vodovodné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
4. **Spoločnými zariadeniami domu** sa pre účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologickeho zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény,bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
5. **Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tejto zmluvy rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoría, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacemu k domu (ďalej len „príľahý pozemok“).
6. **Podlahovou plochou** bytu sa na účely tejto zmluvy rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu. bez plochy lodží a balkónov.
7. **Nebytovým priestorom** sa na účely tejto zmluvy rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu, ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
8. **Bytom** sa na účely tejto zmluvy rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
9. **Bytovým domom** (ďalej len „dom“) sa na účely tejto zmluvy rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
10. **Príslušenstvom bytu** sa na účely tejto zmluvy rozumejú vedľajšie miestnosti (napr. predsiene, komory, šatníky) a priestory (napr. pivnice) určené na to, aby sa s bytom užívali.

Článok IX

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri správe a prevádzke domu

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný:

- a) na svoje náklady byť a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolužívачích práv,
- b) odstrániť základy a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve alebo na príslanom pozemku spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú,
- c) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania ohľadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, prístupných z jeho bytu alebo nebytových priestorov,
- d) nevykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzťah domu bez súhlasu spoločenstva. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté (napr. stavebný zákon)
- e) zúčastňovať sa na správe domu,
- f) uhrádzať platby v sume vypočítanej pre každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru podľa výpočtového listu,
- g) bez zbytočného odkladu oznámiť správnej rade spoločenstva nájom bytu alebo nebytového priestoru, zmenu počtu osôb v byte a ďalšie skutočnosti rozhodné pre určenie platieb podľa ods. 1, písm f).
2. Platby podľa ods. 1 písm. f) sú vlastníci bytov alebo nebytových priestorov povinní pohladzovať mesačne na účet spoločenstva najneskôr do 20. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. V prípade omeškania s platením predavkov podľa ods. 1, písm f) je dlžník povinný spoločenstvu zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 25,- Sk za každý aj nacaťý mesiac omeškania.
4. V prípade omeškania s platbami viac ako tri mesiace je spoločenstvo oprávnené vymáhať dlžnú časť súdnou cestou.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo:
 - a) byť alebo nebytový priestor, ktorý vlastní prenajať inej osobe,
 - b) zúčastňovať sa na správe domu,
 - c) rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve domu a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré žijú s ním v domácnosti majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslahý pozemok.

7. S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

8. Spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu domáhať zrušenia spoluvlastníctva podľa občianskeho zákonníka.

Článok X

Zabezpečenie pohľadávok

1. 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, ktoré urobili vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva. Vznik a zánik záložného práva sa zapisie do katastra nehnuteľností.

Štvrtá časť

Článok XI

Majetkové pomery spoločenstva

1. Majetok spoločenstva sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, z príjmov získaných z majetkových sankcií, z úrokov na bežných účtoch a vkladných knižkách a pod.

2. Prostriedky z majetku spoločenstva, sa použijú na zabezpečenie bežnej činnosti spoločenstva, najmä na administratívne potreby, na odmeny správnej rady a revíznej komisie, na pracovné a údržbárske nástroje a na účely, na ktorých sa zhromaždenie vlastníkov uznesie a na údržbu a opravy.

Článok XII

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“) sa vytvára z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov alebo nebytových priestorov a na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.

2. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu a bytov alebo nebytových priestorov a prostriedky určené na opravy, údržbu, prípadne na investície do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa vedú oddelene.

Článok XIII

Prevádzka domu, bytov a nebytových priestorov

1. Výšku mesačného príspevku do fondu na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov alebo nebytových priestorov určí jednotlivým vlastníkom správna rada spoločenstva. Správna rada je oprávnená zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak o tom rozhodne zhromaždenie vlastníkov.
2. Prostriedky prevádzky domu a bytov alebo nebytových priestorov sa členia na:
 - a) náklady za vedenie spoločenstva (výkon správy) domu
 - v tom: - náklady na administratívnu činnosť,
 - náklady na zabezpečovanie služieb,
 - odmeny členov správnej rady a revíznej komisie
 - b) skutočné náklady za poskytované služby (plnenia),
 - c) poistenie domu
3. Náklady na výkon správy domu podľa ods.2 písm. a) pozostávajú zo služieb uvedených a vypočítaných vo výpočtovom liste.
4. Zálohu (predavok) za poskytované služby určí správna rada vo výpočtovom liste poskytovaných služieb pre každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru samostatne.
5. Skutočné náklady za poskytnuté služby (plnenia) podľa ods.2 písm. b) rozúčtuje správna rada na jednotlivé byty alebo nebytové priestory podľa:
 - a) namieraných hodnôt:
 - dodávky tepla a teplej úžitkovej vody
 - dodávky studenej vody
 - odvodu odpadových vôd
 - b) osôb:
 - používanie výťahu na jednotlivé poschodia
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - odvoz smetí
 - c) veľkosti spoluvlastníckych podielov:
 - upratovanie spoločných častí domu
 - odpratávanie snehu
 - čistenie komínov
 - poistenie domu
 - d) rovnakým dielom:
 - používanie spoločnej televíznej a rozhlasovej antény.
6. Zálohu (predavok) za poskytované služby (plnenia) určí správna rada vo výpočtovom liste poskytovaných služieb, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy pre každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru samostatne
7. Rozúčtovanie vykoná správna rada spoločenstva do 90 dní odo dňa zistenia skutočných nákladov za poskytované plnenia.

8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správna rada spoločenstva povinná vrátiť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinná zaplatiť poplatok z omeškania vo výške 25,- Sk za každý aj načatý mesiac omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Článok XIV

Údržba a opravy domu

1. Na údržbu, opravy a investície do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, prispievajú vlastníci bytov alebo nebytových priestorov do fondu mesačnými predavkami určenými sazbou za m² podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru a mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov. Fond sa ďalej tvorí z úrokov vkladov na účtoch alebo vkladných knižkách, dotáciami, príspevkami, prípadne z iných zdrojov.

2. Sazba predavkov určených v ods. 1 je 4,- Sk za m² podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru. Výška mesačného predavku je pre každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru vypočítaná vo výpočtovom liste poskytovaných služieb.

3. Prostriedky fondu uvedené v ods. 1 môže správna rada spoločenstva použiť len na financovanie údržby, opráv a investícií, s vykonaním ktorých dalo predchádzajúci súhlas zhromaždenie vlastníkov, okrem financovania prípadov uvedených v článku V ods. 1, písm. c).

3. Prostriedky fondu nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

4. Na konci kalendárneho roka je správna rada spoločenstva povinná na zhromaždení vlastníkov oboznámiť vlastníkov bytov a nebytových priestorov so stavom fondu, najmä o jeho tvorbe a použití na nasledujúci kalendárny rok.

Článok XV

Zrušenie a zánik spoločenstva

1. O zrušení spoločenstva rozhoduje zhromaždenie vlastníkov 2/3 väčšinou všetkých hlasov.

2. S rozhodnutím o zrušení spoločenstva musí byť súčasne rozhodnuté o uzavretí zmluvy o výkone správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.

3. Pri zrušení spoločenstva sa vykoná jeho likvidácia. Likvidátora (likvidátorov) volí zhromaždenie vlastníkov.

4. Nepoužitú prostriedky fondu podľa článku XIV sa prevedú na účet nového správcu domu.

5. Spoločenstvo zaniká výmazom z registra združení vedenom na Obvodnom úrade v Trnave.

Piata časť

Prechodné a záverečné ustanovenia

Článok XVI

1. Vstupujúci vlastníci bytov alebo nebytových priestorov do spoločenstva, ktorí sa stali ich vlastníkami pred účinnosťou zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z. a vlastníci bytov alebo nebytových priestorov, ktorí majú nevyrovnané príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv od 1.10.1995, sú povinní tieto nedoplatky vyrovnáť najneskôr do konca roka 1997.

2. Vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome sa zaväzujú uhrádzať odo dňa 1.1.1997 predavok do fondu vo výške určenej jednotlivým vlastníkom na účet spoločenstva.

3. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neustanovuje inak. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.

4. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra združení vedenom na Obvodnom úrade v Trenčíne.

5. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch. Každý účastník zmluvy obdrží fotokópiu zmluvy.

V Trenčíne, dňa 16.mája 1996

č. bytu 1
a manželka

č. bytu 2
a manželka

č. bytu 3
a manželka

č. bytu 4

č. bytu 5, 11, 17

č. bytu 6
a manželka

č. bytu 7
a manželka

č. bytu 8

- č. bytu 9
a manželka
- č. bytu 10
- č. bytu 12
a manželka
- č. bytu 13
č. bytu 14
- č. bytu 15
a manželka
- č. bytu 16
a manželka
- č. bytu 18
- č. bytu 19
a manželka
- č. bytu 20
- č. bytu 21
a manželka
- č. bytu 22
a manželka
- č. bytu 23
- č. bytu 24
a manželka
- č. bytu 25
a manželka
- č. bytu 26
- č. bytu 27
a manželka
- č. bytu 29
- č. bytu 30
a manželka
- č. bytu 31

č. bytu 32	J
č. bytu 33	.
č. bytu 34	J
č. bytu 35	I
č. bytu 36 a manželka	J N
č. bytu 37	E
č. bytu 38	V
č. bytu 39 a manželka	A N
č. bytu 40	N
č. bytu 41	Z
č. bytu 42	M
č. bytu 43	Bi
č. bytu 44	Št
č. bytu 45 a manželka	Já Lu
č. bytu 46	Ar
č. bytu 47	Ire
č. bytu 48 a manželka	An Al
č. bytu 49	Ing Ale
č. bytu 50 a manželka	Luc Lut
č. bytu 51 a manželka	Joz Bož
č. bytu 52	VÚ
č. bytu 53	Emi

č. bytu 54 a manželka	J N
č. bytu 55	J _i
č. bytu 56	E N
č. bytu 57 a manželka	N J _i
č. bytu 58 a manželka	Š A
č. bytu 59	R
č. bytu 60	P
č. bytu 61 a manželka	P L
č. bytu 62	J _i
č. bytu 64 a manželka	T N
č. bytu 65	N
č. bytu 66	L
č. bytu 67 a manželka	Á Š
č. bytu 68	N
č. bytu 69 a manželka	R N
č. bytu 71	Č
č. bytu 72 a manželka	N a
č. bytu 73 a manželka	P A
č. bytu 74 č. bytu 75 a manželka	N E E

č. bytu 76
a manželka

č. bytu 77

č. bytu 78
a manželka

č. bytu 79
a manželka

č. bytu 80

č. bytu 81

č. bytu 82

č. bytu 83

č. bytu 84

č. bytu 85
a manželka

č. bytu 86

č. bytu 87
a manželka

č. bytu 88
a manželka

č. bytu 89

č. bytu 90
a manželka

č. bytu 91
a manželka

č. bytu 92

č. bytu 93
a manželka

č. bytu 94
a manželka

č. bytu 96

č. bytu 98