**Dodatky**

**zmeny v zmluve o spoločenstve, o ktorých sa bude hlasovať na zhromaždení vlastníkov v máji 2019.**

**Článok II.**

**Registrácia spoločenstva**

3. Len k prvej zmluve o prevode sa bude dokladovať dokumentácia o polohe a ploche bytu alebo NP. ( aj garážových státí a skladových priestorov ).

**Článok V.**

**Zhromaždenie vlastníkov**

1. Zhromaždenie je najvyšším orgánom spoločenstva. Tvoria ho všetci vlastníci bytov v dome.

2. Termín schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a NP v dome.

2. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej však raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej jedna štvrtina všetkých vlastníkov bytov v dome, alebo keď o to **požiada predseda**. Schôdza alebo písomné hlasovanie sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti.

3. Oznámenie o zhromaždení spolu s programom, termínom a miestom schôdze musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi minimálne **sedem** dní pred dňom konania schôdze (do poštovej schránky každého vlastníka). Pri písomnom hlasovaní vlastníkom musia byť doručené aj otázky o ktorých sa bude hlasovať. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto zhromaždenie zvolal a to do **siedmych pracovných dní** od konania schôdze vlastníkom v dome obvyklým. (osobným doručením alebo písomným oznamom doručeným do každej poštovej schránky vlastníka). Zverejňuje sa Uznesenie aj zápisnica zo schôdze vlastníkov. Súčasťou zápisnice sú aj prílohy, presne určené v §14a, ods. 5. Zápisnica zo schôdze musí byť spísaná predsedom, členom rady alebo zvoleným vlastníkom. Podpisujú ju predseda, overovatelia a zapisovateľ.

8. Schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca ak vlastníci bytov a NP v dome nerozhodli inak.

11. Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia **nadpolovičnou väčšinou hlasov** všetkých vlastníkov bytov a NP v dome,

ak hlasujú

1. zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve
2. voľbe alebo odvolaní predsedu
3. stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva
4. výške odmeny predsedovi a členom rady
5. výške mesačných platieb za správu spoločenstva
6. zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a NP v dome
7. zmene formy správy
8. výške odmeny zástupcu vlastníkov
9. preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi
10. zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia
11. zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi NP
12. súhlase s úpravou bytu alebo NP v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a NP v dome v neprimeranom rozsahu
13. súhlase s úpravou bytu alebo NP, ktorou vlastník bytu a NP v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania, teplej a úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo priľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak
14. inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnenia elektronických komunikačných sietí v dome, vrátene zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu
15. podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome
16. nájme a výpožičke spoločných NP, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
17. práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkmi bytov a NP v dome podľa §19 ods.8

12. Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia **dvojtretinovou** väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú o

1. zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
2. zmluve o úvere alebo jej zmene
3. zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene
4. zmluve o nájme alebo kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a NP v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene
5. zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo NP v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene. Ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť
6. zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k priľahlému pozemku.

13. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3 §14b, na prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

13**. Pri písomnom hlasovaní podpis vlastníka bytu a NP v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a NP v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.**

Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Zákon určuje, čo zápisnica musí obsahovať.

18.Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo NP v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadreniami overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

**Článok VI.**

**Predseda**

7. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Od 1. Novembra 2018 je spoločenstvo povinné uplatňovať práva vlastníkov zo zodpovednosti za vady voči tretím osobám, ak sa týkajú spoločných častí a zariadení, spoločných NP, priľahlého pozemku.

Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči zhotoviteľovi domu prechádzajú z pôvodného vlastníka domu na vlastníkov bytov a NP v dome / doteraz to bolo spoločenstvo/.

Odovzdať sa musí celá dokumentácia týkajúca sa správy domu, dodávateľské zmluvy, pracovné a poistné zmluvy, účtovné doklady, technická dokumentácia, revízne správy, vyúčtovanie úhrad za plnenie a vyúčtovanie fondu opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutné a potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

13. Predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodzovania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

14. Predseda schválenú zmluvu o spoločenstve a pri každej jej zmene musí doručiť každému vlastníkovi bytu alebo NP do 30 dní od schválenia. Po schválení zmluvy podpisuje už len predseda a nemusia ju podpisovať vlastníci.

Poradný orgán predsedu SVB

* je zložený zo zástupcov vlastníkov 8 vchodov tvoriacich SVB
* je volený vlastníkmi bytov a NP v dome na obdobie 3 rokov
* je sprostredkovateľom medzi vlastníkmi a predsedom SVB, rieši aktuálne problémy v svojom vchode a informuje predsedu SVB.

**Článok VIII.**

**Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku**

9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v  dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa **veľkosti spoluvlastníckeho podielu**. **Ak je súčasťou bytu balkón, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Ide o spoločnú časť domu, ktorú pri opravách financujeme z fondu opráv.**

10. Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na **účet spoločenstva v banke.** Pri rozúčtovaní za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoloč-ných častí a zariadení v dome. Za plnenia spojené s užívaním bytu sa považuje najmä: osvetlenie spoločných priestorov, čistenie vnútornej kanalizácie, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka a odvádzanie odpadových vôd, poistenie domu, havarijná služba a pod. Novela upresňuje záväzky , ktoré vzniknú pri správe domu, v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. Teda pri úhradách za plnenia zodpovedá vlastník v plnom rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, podľa § 5.

**Článok IX.**

**Predmet činnosti spoločenstva**

9. Správa domu zahŕňa aj rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí a spoločných zariadení v dome.

10. spoločenstvo je povinné evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov ( uznesenia), zápisnice zo schôdzí vlastníkov, výsledky písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín.

11. Viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu.

12. Priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a NP. Predseda zodpovedá aj za správnosť evidencie.

13. Spoločenstvá do 30. Júna 2019 zaevidujú rozhodnutia vlastníkov v dome prijaté pred 1. novembrom 2018 do zoznamu a dokumentácie súdnych konaní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1. novembrom 2018.

14. Spoločenstvo zabezpečuje od platnosti novely aj vymáhanie škody, nedoplatkov vo

 FPÚaO a iných pohľadávok a nárokov.

15. Zákon rozširuje povinnosť správcu po vyčiarknutí zo zoznamu správcov do uzatvorenia zmluvy o výkone správy u nového správcu alebo vzniku spoločenstva do 6 mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia odstrániť chyby a poruchy na technických zariadeniach domu.

16. Od 1. novembra 2019 platí, že zmluvy o spoločenstve a o výkone správy uzatvorené v rozpore so zákonom ( § 6 ods. 3 a4) sú neplatné, platná je len prvá uzatvorená zmluva.

**Článok X.**

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

c) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj robiť si z nich výpisy, odpisy, kópie – len pri splnený požiadaviek GDPR!

**Článok XII.**

**Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky údržby a opráv**

3. Fond FPÚaO slúži na úhrady spojené s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne zlepšení, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení domu, balkónov*.* Z fondu prevádzky údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.

**Článok XIV.**

**Zánik spoločenstva**

8. Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo NP v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

**Článok XV.**

**Prechodné ustanovenia**

4.Spoločenstvo a správca zastupujú v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a NP v dome.

5.Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu, ktoré prešli podľa doterajších predpisov z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo, ako aj práva a povinnosti spoločenstva zo zákonného záložného práva, prechádzajú dňom 1. novembra 2018 na vlastníkov bytov a NP.