

69 219:

DOHODA SPOLUVLASTNÍKOV O UŽÍVANÍ, SPRÁVE A HOSPODÁRENÍ SO SPOLOČNOU BUDOVOU

uzatvorená podľa § 137 a nasl. a v zmysle ustanovenia § 51 Občianskeho zákonníka v platnom znení medzi

1. Slovenská republika – Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie
zast.: PhDr. Anton Sojčák, riaditeľ
IČO: 37976681

/ďalej len „Spoluvlastník 1“ alebo „SR - CPPPaP“/

2. Dobrovoľná požiarna ochrana SR, ul. Kutuzovova č. 17, 831 03 Bratislava
zast.: Vendelín Horváth, generálny sekretár
IČO: 00177474

/ďalej len „Spoluvlastník 2“ alebo „DPO SR“/

3. Slovenský Červený kríž, Groslingova 24, 814 46 Bratislava,
zast.: Mgr. Zuzana Rosiarová Kesegová, generálna sekretárka SČK
IČO: 00177466

/ďalej len „Spoluvlastník 3“ alebo „SČK“/

4. Slovenský poľovnícky zväz Orava, ul. J. Ťatliaka 2051/8, 026 01 Dolný Kubín,
zast.: Ing. Milošom Škrabákom, predsedom
IČO: 00418749

/ďalej len „Spoluvlastník 4“ alebo „SPZ Orava“/

5. Okresná organizácia Slovenského poľovníckeho zväzu v Námestove, ul. Miestneho priemyslu
569, 029 01 Námestovo,
zast.: Františkom Bolekom, predsedom
IČO: 36134902

/ďalej len „Spoluvlastník 5“ alebo „OO SPZ Námestovo“/

6. Kovalíková Mária, rod. Palugová, nar. **ANONYMIZOVANÉ**
ANONYMIZOVANÉ ANONYMIZOVANÉ

/ďalej len „Spoluvlastník 6“ alebo „M. Kovalíková“/

7. Sojčák Anton, PhDr., rod. Sojčák, nar. **ANONYMIZOVANÉ**
ANONYMIZOVANÉ ANONYMIZOVANÉ

/ďalej len „Spoluvlastník 7“ alebo „PhDr. A. Sojčák“/

8. Meľová Mária, rod. Sojčáková, **ANONYMIZOVANÉ**
ANONYMIZOVANÉ ANONYMIZOVANÉ ANONYMIZOVANÉ

/ďalej len „Spoluvlastník 8“ alebo „M. Meľová“/

9. ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO, ul. Nemocničná 1, 026 01 Dolný Kubín,
zast.: Ing. Ján Pangrác, predseda a
Daniel Chomistek, člen
IČO: 36379816

/ďalej len „Spoluvlastník 9“ alebo „OVD“/

10. Horská služba Orava, ul. J. Ťatliaka 2051/8, 026 01 Dolný Kubín,
zast.: PaedDr. Jánom Kurucom, Bysterecká 2066/7, 026 01 Dolný Kubín
IČO: 42222133

/ďalej len „Spoluvlastník 10“ alebo „HS Orava“/

/ďalej spolu len „Spoluvlastníci“/

Čl. I. Úvodné ustanovenia

1. Účastníci tejto dohody a Spoluvlastníci sú podielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v meste Dolný Kubín, k. ú. Dolný Kubín konkrétne:
 - Budovy súp. č. 2051, postavenej na pozemku parc. KN-C č. 511/2 o výmere 942 m², zast. plochy a nádvorí /ďalej len „**Budova**“/
 - pozemku prac. KN-C č. 511/2 o výmere 942 m², zast. plochy a nádvorí /ďalej len „**Pozemok**“/.Budova aj pozemok sú zapísané na LV č. 3891, vedenom Okresným úradom Dolný Kubín, katastrálnym odborom pre k. ú. Dolný Kubín.
2. Pri stavbe Budovy postavenej v roku 1987, vystupoval ako investor bývalý Ústredný výbor Národného frontu SSR, ktorý jej zhotovenie a vybavenie financoval z prostriedkov združených bývalými spoločenskými organizáciami, ktoré boli ako členovia združení v bývalom Národnom fronte SSR. Ten zanikol v roku 1990. Po roku 1990 dochádzalo k prevodom spoluvlastníckych podielov, kde podľa záznamu na LV č. 3891 ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sú podiely spoluvlastníkov nasledovné:
 - Spoluvlastník 1 - 41981/305029
 - Spoluvlastník 2 - 27865/305029
 - Spoluvlastník 3 - 26841/305029
 - Spoluvlastník 4 - 10124/305029
 - Spoluvlastník 5 - 6661/305029
 - Spoluvlastník 6 - 19615/305029
 - Spoluvlastník 7 - 2180/305029
 - Spoluvlastník 8 - 2180/305029
 - Spoluvlastník 9 - 154615/305029
 - Spoluvlastník 10 - 12967/305029
3. Po dokončení budovy a jej vybavení nábytkom v roku 1989 uzatvorili právni predchodcovia Spoluvlastníkov hospodárske zmluvy, ktorými okrem stanovenia podmienok prevádzkovania Budovy bolo dohodnuté s každým subjektom tiež to, ktoré priestory bude užívať – reálna del'ba priestorov budovy. A hoci neskôr, na základe zmluvy o podielovom spoluvlastníctve zo dňa 01.09.1996 boli v katastri na LV č. 3891 zapísané len spoluvlastnícke podiely na budove, v skutočnosti podiely Spoluvlastníkov tak, ako sú vyjadrené v ods. 2 tohto článku, sú spojené s užívaním konkrétnych priestorov, kancelárií, garážových státi Spoluvlastníkmi takto:
 - Spoluvlastník 1 užíva : na 1. poschodí Budovy kancelárie č.: 102, 103, 104, 110, 111
v suterénnych priestoroch garážové státie s plochou 29,45 m²
 - Spoluvlastník 2 užíva: na 5. poschodí Budovy kancelárie č.: 506, 507, 508, 509
na 4. poschodí Budovy kanceláriu č. 409
v suterénnych priestoroch garážové státie s plochou 29,45 m²
 - Spoluvlastník 3 užíva : na 4. poschodí Budovy kancelárie č.: 402, 403, 404, 405
v suterénnych priestoroch garážové státie s plochou 29,45 m²
 - Spoluvlastník 4 užíva : na 4. poschodí Budovy kancelárie č.: 411, 412
 - Spoluvlastník 5 užíva : na 4. poschodí Budovy kanceláriu č. 410
 - Spoluvlastník 6 užíva : na 5. poschodí Budovy kancelárie č.: 503, 504, 505
v suterénnych priestoroch garážové státie s plochou 29,45 m²
 - Spoluvlastník 7 užíva : na 5. poschodí Budovy kanceláriu č. 502
 - Spoluvlastník 8 užíva : na 5. poschodí Budovy kancelárie č. 502

- Spoluvlastník 9 užíva : na 1. poschodí Budovy kancelárie č. 105
na 2. poschodí Budovy kancelárie č.: 202, 203, 204, 205, 206, 207,
208, 209, 210, 211, 212
na 3. poschodí Budovy kancelárie č.: 301, 302, 303, 304, 305, 306,
307, 308, 309, 310, 311, 312, 313
na 4. poschodí Budovy kancelárie č.: 406, 407, 408,
na 5. poschodí Budovy kanceláriu č. 512,
v suterénnych priestoroch 2 garážové státi s plochou 29,45 m² –
t. j. celkom 58,90 m²
- Spoluvlastník 10 užíva : na 5. poschodí Budovy kancelárie č.: 510 a 511

Spoluvlastníci sú tiež oprávnení užívať spoločné úžitkové miestnosti ako zasadačky, WC a pod.

4. Do 30. 06. 2019 prevádzka Budovy bola zabezpečovaná **Spoločenstvom združenej prevádzkovej budovy č. 2051/8/d'alej len „SZPB 2051/8“**, ktoré je zrušené a vstúpilo do likvidácie, pričom na ďalšom prevádzkovaní Budovy sa jej Spoluvlastníci dohodli tak ako je uvedené ďalej v tejto dohode o užívaní, správe a hospodárení so spoločnou budovou /ďalej len „Zmluva“/.

Čl. II. Predmet Zmluvy

5. Predmetom Zmluvy je vymedzenie práv a povinností Spoluvlastníkov k Budove pri jej užívaní, hospodárení s Budovou, jej správe, modernizácii a vymedzenie ich práv a povinností vo vzťahu k tretím osobám.

Čl. III. Dohoda o užívaní Budovy

6. Spoluvlastníci sa dohodli, že Budovu bude každý z nich užívať doterajším spôsobom. Každý z nich bude užívať kancelárske a garážové priestory tak ako boli a sú užívané, čo je deklarované v čl. I. Zmluvy. Tam vymedzené priestory má každý spoluvlastník právo užívať na svoje účely, alebo prenechávať do nájmu na účel na ktorý sú určené. Ostatné priestory, schodištia, vstupnú halu, chodby bude užívať primerane na účel na ktorý sú určené ak nie je ďalej v Zmluve uvedené inak.

Čl. IV. Orgány Spoluvlastníkov

7. Spoluvlastníci za účelom vykonávania správy a hospodárenia s Budovou vytvárajú tieto orgány:
 - Zhromaždenie Spoluvlastníkov
 - Revízna komisia
 - Správca

Zhromaždenie Spoluvlastníkov

8. Zhromaždenie Spoluvlastníkov je tvorené štatutárnymi zástupcami Spoluvlastníkov, alebo osobami, ktoré budú splnomocnené písomne štatutárnymi zástupcami na zastupovanie toho, ktorého spoluvlastníka písomným splnomocnením s úradne overeným podpisom/má to byť na

dobu neurčitú - až do odvolania splnomocnenia, alebo špeciálne na to, ktoré zasadnutie. Pokiaľ z udeleného splnomocnenia nebude jednoznačné v ktorých otázkach a ako je ten, ktorý splnomocnenec konať v mene spoluvlastníka platí, že môže zastupovať spoluvlastníka vo všetkých veciach. Ak je splnomocnenie na zastupovanie udelené viacerým osobám, každý z nich koná samostatne.

9. Zhromaždenie Spoluvlastníkov rozhoduje na svojich zasadnutiach o všetkých dôležitých veciach prevádzky a spoločného užívania Budovy. Najmä rozhoduje o veciach, ktoré majú zásadný a dlhodobý význam z hľadiska prevádzkovania, údržby a modernizácie Budovy. Za veci, ktoré majú zásadný význam sa pritom považuje aj každá investícia, resp. oprava Budovy, ktorá má vyššiu hodnotu ako 1 000.- eur.
Zhromaždenie Spoluvlastníkov tiež:
 - stanovuje výšku odmeny pre správcu Budovy, domovníka, účtovníka, prípadne iné osoby vykonávajúce činnosti pre Spoluvlastníkov,
 - schvaľuje ročnú účtovnú uzávierku, rozpočet na prevádzku a správu Budovy na príslušný rok
 - schvaľuje prevádzkový poriadok Budovy, prípadne iné organizačné predpisy určené k vykonávaniu činností na Budove
 - zriaďuje pomocné a kontrolné orgány
10. Zhromaždenie Spoluvlastníkov sa uznáva dvojtretinovou väčšinou z celkového počtu hlasov ak nie je v Zmluve uvedené inak. Pritom každý člen zhromaždenia Spoluvlastníkov má toľko hlasov, koľko zodpovedá jeho spoluvlastníckemu podielu na spoločnej nehnuteľnosti.
11. Zhromaždenie Spoluvlastníkov je zvolávané podľa potreby, najmenej však jedenkrát ročne. Zhromaždenie Spoluvlastníkov sa zvoláva, ak nie je ďalej uvedené inak, vždy najmenej 15 dní vopred doporučeným listom zaslaným na adresu uvedenú v Zmluve alebo na adresu, ktorú ten, ktorý spoluvlastník oznámil listom ako adresu na doručovanie písomností správcovi.
12. Pokiaľ sa na zhromaždenie Spoluvlastníkov ani po jednej hodine od stanoveného počiatku neustanoví príslušný počet zástupcov Spoluvlastníkov, môže sa toto konať a uznávať príslušným počtom hlasov prítomných zástupcov Spoluvlastníkov ak voči tomu nebude mať nikto z prítomných zásadné námietky a prítomní spoluvlastníci budú disponovať aspoň polovicou hlasov všetkých Spoluvlastníkov.

Revízna komisia

13. Revíziu komisiu zriaďuje zhromaždenie Spoluvlastníkov zo zástupcov Spoluvlastníkov, ktorých spoluvlastnícky podiel na budove je menší ako je spoluvlastnícky podiel spoluvlastníka s najvyšším spoluvlastníckym podielom na budove. Revízna komisia má 3 členov a zhromaždenie Spoluvlastníkov ich volí na obdobie troch rokov.
14. Revízna komisia sa schádza podľa potreby, najmenej raz za pol roka. Revízna komisia si zo svojich členov volí predsedu, ktorý ju zastupuje navonok. Revízna komisia sa uznáva a prijíma rozhodnutia, prípadne správy a informácie zo svojej činnosti väčšinou hlasov svojich členov. V prípade, že pri hlasovaní má niekto z jej členov odlišný názor ako väčšina, tento sa zaznamená do zápisnice z rokovania tak, ako ho tento člen nadiktuje členovi, ktorý spisuje zápisnicu.
15. Revízna komisia je kontrolným orgánom. Je oprávnená vyžadovať od správcu informácie, správy a vysvetlenia jeho činnosti a nahliadať do všetkej ním vedenej dokumentácie týkajúcej sa Budovy. Tiež má právo nahliadať do všetkých účtovných a iných dokladov, ktoré vedie osoba, ktorá vedie účtovníctvo. Tiež má právo vyžadovať výpisy a fotokópie účtovných dokladov a spisov týkajúcich sa hospodárenia s Budovou, resp. všetkých spisov, ktoré sú založené ako účtovné doklady týkajúce sa Budovy a zisťovať stav jeho hospodárenia.
16. Revízna komisia je povinná preskúmať každú ročnú účtovnú uzávierku a o výsledkoch informovať zhromaždenie Spoluvlastníkov. V prípade zistenia vážnych nedostatkov má právo revízna komisia

zvolať mimoriadne zhromaždenie Spoluvlastníkov. Tiež má právo požiadať o vykonanie posúdenia znalcom, resp. auditorom, ktorého vyberie. Ak sa však ukáže, že podozrenie na nedostatky v hospodárení s finančnými prostriedkami, resp., nedostatky, ktoré by mohli mať vplyv na tvorbu a čerpanie fondov tvorených z finančných prostriedkov Spoluvlastníkov je neopodstatnené, v takom prípade sú povinní hradiť náklady na takéto znalecké skúmanie len tí spoluvlastníci, ktorí majú menší ako majoritný spoluvlastnícky podiel na budove.

17. V prípade zistenia vážnych nedostatkov v práci správcu má právo zvolať mimoriadne zhromaždenie Spoluvlastníkov a požadovať jeho nahradenie iným správcom. Na odvolanie správcu v takomto prípade postačuje, ak zaň budú hlasovať všetci, okrem spoluvlastníka, ktorý má majoritný podiel na Budove.
18. V prípade súdneho sporu proti správcovi, účtovníkovi alebo inej osobe vykonávajúcej činnosť pre Spoluvlastníkov pri správe a hospodárení s Budovou zastupuje Spoluvlastníkov predseda revíznej komisie.

Správca

19. Správcu volí zhromaždenie Spoluvlastníkov z kandidátov (fyzických alebo právnických osôb) navrhovaných tým spoluvlastníkom, ktorý má najvyšší spoluvlastnícky podiel na Budove na dobu neurčitú. Správca vykonáva svoju funkciu od okamihu zvolenia až do jeho odvolania, ktoré sa uskutočňuje spravidla na zhromaždení Spoluvlastníkov. Môže sa však uskutočniť aj iným nepochybným spôsobom, ak tento reprezentuje vôľu zhromaždenia Spoluvlastníkov. Odvolanie nadobúda účinnosť buď oznámením na zhromaždení Spoluvlastníkov, doručením uznesenia zhromaždenia Spoluvlastníkov, alebo inej listiny z ktorej je nepochybné, že o odvolaní bolo rozhodnuté kvalifikovaným spôsobom. V prípade, že sa správca vzdá svojej funkcie, je povinný až do konania najbližšieho zhromaždenia Spoluvlastníkov vykonávať všetky úkony, ktoré neznesú odklad.
20. Výšku odmeny správcu odsúhlasuje zhromaždenie Spoluvlastníkov.
21. Správca vykonáva v mene Spoluvlastníkov všetky úkony súvisiace so správou a prevádzkovaním budovy. Pokiaľ správca nevykonáva ten zo spoluvlastníkov, ktorý má najvyšší spoluvlastnícky podiel na Budove, správca je s týmto v zmluvnom, či pracovnom pomere. Pri vykonávaní správy a hospodárenia s budovou je viazaný vôľou Spoluvlastníkov vyjadrenou predovšetkým v uzneseniach zhromaždenia Spoluvlastníkov, prípadne iným zreteľným spôsobom. Túto vôľu je vždy povinný vykonávať spôsobom, ktorý je na prospech všetkým Spoluvlastníkom.
22. V prípade, že správca vykonáva akýkoľvek právny úkon v písomnej forme v mene Spoluvlastníkov, listinu vždy po podpísaní tejto listiny doručí vo fotokópii aj revíznej komisii, resp. niektorému z jej členov.
23. Správca okrem operatívnej činnosti zameranej na bezpečné prevádzkovanie, údržbu spoločných častí a spoločných zariadení Budovy najmä:
 - zodpovedá za vedenie účtu a vytváranie fondov podľa Zmluvy,
 - navrhuje rozpočet na ten, ktorý rok zhromaždeniu Spoluvlastníkov,
 - pripravuje správu o hospodárení a túto predkladá zhromaždeniu Spoluvlastníkov najmenej 1 x ročne, vždy však po spracovaní ročnej účtovnej uzávierky,
 - zabezpečuje uzatváranie a zmeny zmluvných vzťahov s dodávateľmi elektrickej energie, plynu, vody a ďalších služieb ako sú revízie s prehliadky plynových zariadení, výťahu a pod.
 - zabezpečuje revízne a po revízne opravy Budovy a jej súčastí,
 - dbá na rozúčtovanie fakturovaných súm jednotlivými dodávateľmi v zmysle Zmluvy,
 - zabezpečuje a aktualizuje dokumenty slúžiace na bezpečnú a bezproblémovú prevádzku Budovy (prevádzkový poriadok, pravidlá bezpečnosti, požiarnej ochrany a pod.)
 - riadi činnosť domovníka, účtovníka prípadne iných osôb vykonávajúcich činnosti pri správe a hospodárení s Budovou.

- poskytuje zástupcom Spoluvlastníkov na vyžiadanie informácie o svojej činnosti.

24. V prípade havarnej situácie postupuje správca podľa najlepšieho svedomia a vedomia a tým, že po vykonaní neodkladných úkonov na jej zvládnutie, čo najskôr o nej upovedomí členov revíznej komisie a v spolupráci s nimi bude vykonávať ďalšie úkony na jej zvládnutie tak, aby nedošlo k zbytočným škodám.
25. Za správcu môže zvoliť zhromaždenie Spoluvlastníkov právnickú osobu, prípadne fyzickú osobu – podnikateľa, ktorej predmetom činnosti je okrem iného správa nehnuteľností. V takom prípade potom vykonáva povinnosti správcu uvedené vyššie tento subjekt na základe zmluvy o výkone správy, ktorú s ním uzatvoria Spoluvlastníci, ktorí majú najmenej 2/3 spoluvlastníckych podielov v čase jej uzatvárania.
26. Spoluvlastníci sa pred uzatvorením tejto Zmluvy, osobitne dohodli, že pokiaľ zhromaždenie Spoluvlastníkov nerozhodne inak, funkciu správcu bude vykonávať ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO, teda majoritný spoluvlastník Budovy /ďalej len „OVD“/.

Domovník

27. Je v pracovnom pomere so správcom. Zabezpečuje bežné drobné opravy, údržbu a čistotu spoločných priestorov. Jeho činnosť riadi a usmerňuje správca.

Iné osoby podieľajúce sa na správe a hospodárení s Budovou

28. Okrem správcu a domovníka sa na činnostiach a prácach pri zabezpečovaní prevádzky Budovy môžu podieľať so súhlasom revíznej komisie aj iné právnické, či fyzické osoby. Najmä účtovník, upratovačky, ktoré budú vždy v zmluvnom vzťahu so správcom alebo s tým spoluvlastníkom Budovy, ktorý má najvyšší spoluvlastnícky podiel na Budove. Riadiť a usmerňovať ich činnosť a zabezpečovať pracovné pomôcky bude správca.

Čl. IV.

Práva a povinnosti majoritného spoluvlastníka

29. Spoluvlastník s najväčším spoluvlastníckym podielom na Budove /ďalej len „Majoritný spoluvlastník“/ sa zaväzuje, že sám, alebo prostredníctvom správcu bude zabezpečovať správu a prevádzku Budovy v súlade s touto Zmluvou a záujmami aj ostatných spoluvlastníkov. Predovšetkým zabezpečí vedenie bankového účtu/ov z ktorého/ých budú financované len spoločné potreby, vedenie účtovníctva kvalifikovanou osobou, správcu, domovníka, prípadne iné osoby prostredníctvom ktorých budú vykonávané činnosti tak, aby tieto boli vykonávané hospodárne a v záujme všetkých Spoluvlastníkov. S týmito osobami, v prípade ak nebude správcom sám, právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, uzatvorí príslušné zmluvné vzťahy. V prípade, že bude správcom Budovy iná právnická osoba, alebo fyzická osoba – podnikateľ uzatvoria zmluvu o výkone správy spoluvlastníci, ktorí spoločne disponujú v čase uzatvorenia zmluvy najmenej 2/3 spoluvlastníckych podielov. V zmluve o výkone správy potom upravujú aj zamestnávanie iných kvalifikovaných osôb, ktoré budú vykonávať príslušné odborné činnosti. V čase uzatvorenia tejto Zmluvy je Majoritným spoluvlastníkom a správcom OVD.
30. Majoritný spoluvlastník sa zaväzuje, že bude riadne a včas uhrádzať zálohové platby podľa Zmluvy na účet z ktorého budú financované spoločné potreby pri správe budovy a bude vykonávať všetky svoje práva a povinnosti tak, aby Budova bola udržiavaná v stave spôsobilom na jej riadne užívanie na účely na ktoré je určená.

31. Majoritný spoluvlastník sa tiež zaväzuje, že v prípade ak bude spravovať budovu fyzická osoba, ktorá s ním bude v pracovnom pomere, zriadi samostatný bankový účet/účty, ktorý/é bude/ú slúžiť výhradne a jedine na pohyb finančných prostriedkov súvisiacich s Budovou. Finančné prostriedky získané v súvislosti s prevádzkou a užívaním Budovy budú riadne ukladané na tento účet a budú využívané len na úhradu nákladov súvisiacich s jej prevádzkovaním, udržiavaním podľa Zmluvy, na poistenie budovy, úhradu dane z nehnuteľnosti, na úhradu alikvotnej časti dane z príjmu právnických osôb, ak vznikne povinnosť ju platiť a na úhradu nákladov na väčšie opravy nehnuteľnosti v súlade so Zmluvou. V prípade zistenia, že zo spoločných finančných prostriedkov na účte boli financované akékoľvek činnosti, či nákup, ktorý nesúvisí s Budovou, resp. neboli v súlade s jej účelným spravovaním a Zmluvou, ten, kto takúto skutočnosť zistí, je oprávnený bezodkladne zvolať zhromaždenie Spoluvlastníkov, ktoré v prípade, že sa podozrenie potvrdí, vždy odvolá správcu a tomuto uloží peňažnú sankciu do maximálnej novej výšky. Nie však vyššiu ako bude suma, ktorá mala byť použitá neoprávnene.
32. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je oprávnený prenajímať spoločné priestory (mimo tých, ktoré sú špecifikované v čl. I. ods. 3 Zmluvy) tretím osobám po tom, ako príslušný priestor ponúkne preukázateľne do nájmu ostatným Spoluvlastníkom. Tiež sa zaväzuje, že ak takéto priestory prenajme inej osobe, nájomnú zmluvu poskytne ostatným spoluvlastníkom k nahliadnutiu, pokiaľ o to niektorý z nich požiada.
33. Majoritný spoluvlastník sa zaväzuje, že zabezpečí prostredníctvom správcu poistenie Budovy a tiež, že Budova bude poistená po celú dobu trvania tejto Zmluvy najmä proti požiaru a živelným katastrofám.
34. Majoritný spoluvlastník sa zaväzuje, že bez predchádzajúcej písomnej dohody s ostatnými spoluvlastníkmi nebude vykonávať žiadne stavebné úpravy ani zásahy do spoločných častí Budovy, spoločných zariadení Budovy, spoločných priestorov a technologických zariadení, ktoré slúžia celej Budove. Pre prípad porušenia tohto záväzku sa Majoritný spoluvlastník zaväzuje uhradiť do fondu opráv 10% z hodnoty úprav, ktoré vykoná. To neplatí, ak takéto úpravy vykoná ako neodkladné činnosti na odvrátenie havarijného stavu, alebo hroziaceho nebezpečenstva o ktorom vopred upovedomí písomne ostatných spoluvlastníkov.
35. Majoritný spoluvlastník sa tiež zaväzuje ostatným spoluvlastníkom oznamovať bezodkladne všetky zmeny týkajúce sa jeho právneho postavenia podstatné pre riadne plnenie povinností vyplývajúcich zo Zmluvy.
36. Majoritný spoluvlastník sa zaväzuje, že najneskôr do 10.07.2019 uhradí záväzok (dlh), ktorý má voči SZPB 2051/8 na účet/účty, ktorý vytvorí na financovanie Budovy a to zvlášť bežný účet na financovanie prevádzky a zvlášť pre tvorbu fondu opráv.

Čl. V.

Práva a povinnosti ostatných spoluvlastníkov

37. Každý spoluvlastník, ktorý má menší než majoritný podiel na spoluvlastníctve Budovy /ďalej spoločne tiež „**Ostatní spoluvlastníci**“/ sa zaväzuje, že bude sa podieľať na zabezpečovaní správy a prevádzky Budovy v súlade s touto Zmluvou a záujmami ostatných spoluvlastníkov. Predovšetkým bude riadne a včas uhrádzať zálohové platby podľa Zmluvy na účet/ty z ktorého/ých budú financované spoločné potreby a podieľať sa na činnosti Zmluvou vytvorených orgánov. Prevádzkovanie a zabezpečovanie údržby priestorov špecifikovaných v čl. I. ods. 3 si bude každý spoluvlastník hradiť výlučne zo svojich prostriedkov.
38. Prostriedky, ktoré budú združované Spoluvlastníkmi do fondu prevádzky, či fondu opráv, budú združované najmä na prevádzku, údržbu, bežné opravy spoločných častí a spoločných zariadení

Budovy a financovanie dodávok vody, elektrickej energie, plynu, odvoz odpadkov, vykonávanie revízií spoločných zariadení, úhradu vodného a stočného.

39. Ostatní spoluvlastníci sa zaväzujú, že nimi výhradne užívané, ako aj spoločné priestory a vôbec Budovu, budú užívať so starostlivosťou riadneho hospodára.
40. Za ochranu hnutel'ných vecí a majetku Spoluvlastníkov nachádzajúcich sa v Budove zodpovedá každý spoluvlastník výlučne sám. Za tým účelom je povinný vždy pri opúšťaní priestorov skontrolovať elektrické zariadenia v nich sa nachádzajúce, priestory, vrátane chodbových, riadne uzamknúť a až tak opustiť Budovu. Zodpovednosť za tento záväzok nesie spoluvlastník aj v prípade, že priestory prenajme inej osobe.
41. Ostatní spoluvlastníci sa zaväzujú, že bez predchádzajúcej písomnej dohody s Majoritným spoluvlastníkom alebo správcom, ak týmto bude právnická osoba, alebo fyzická osoba – podnikateľ, v ani na Budove nebudú vykonávať žiadne stavebné úpravy ani zásahy do konštrukcií, rozvodov energie, inžinierskych sietí a iných technologických zariadení.
42. Ostatní spoluvlastníci sa zaväzujú, že každú zmenu ich právneho postavenia podstatnú pre účely Zmluvy budú bezodkladne oznamovať Majoritnému spoluvlastníkovi a iniciovať prípadnú zmenu Zmluvy dodatkom.

Čl. V. Prechodné ustanovenia

43. Spoluvlastníci sa pred uzatvorením tejto Zmluvy dohodli, že pohľadávky, ktoré voči niektorým z nich má SZPB 2051/8 budú postúpené najneskôr správcovi, teda OVD čo možno najskôr po jej uzatvorení.
44. Spoluvlastníci sa nezávisle na tejto Zmluve dohodli, že dohodli, že OVD bude vykonávať správu a hospodárenie s Budovou od 01.07.2019 a že SZPB 2051/8 prestane uhrádzať platby, resp. posledné platby vykoná v mesiaci jún 2019.
45. Spoluvlastníci sa tiež nezávisle na tejto Zmluve dohodli, že všetky finančné prostriedky, ktoré bude mať z dôvodu spravovania Budovy SZPB 2051/8 k 30. júnu 2019 prevedie na účty OVD (z bežného účtu, pokladne aj fondu opráv).
46. Spoluvlastníci sa tiež ešte pred uzatvorením dohodli, a OVD uzatvorilo k 01.06.2019 uzatvorí pracovnú zmluvu s p. Jaroslavom Bútorom na funkciu domovník a jeho manželkou p. Ľudmilou Bútorovou na funkciu upratovačka.
47. Rozpočet pre rok 2019 bol schválený pred podpísaním Zmluvy. V budúcich rokoch, ak sa zhromaždenie Spoluvlastníkov nerozhodne inak, je správca oprávnený rozpočet zvýšiť sám o sumu, ktorá nebude vyššia ako 5 % z predchádzajúceho rozpočtu.
48. Majoritný spoluvlastník a správca sa zaväzuje, že pre prípad ak bude hospodárenie s Budovou podliehať plateniu DPH, nebude požadovať zvýšenie súm príspevkov ostatných spoluvlastníkov, ktorí nie sú platiteľmi DPH, o DPH, ale rozpočtované sumy na rok 2019 a ďalšie roky budú považované za sumy vrátane DPH.
49. Spoluvlastníci sa dohodli pred uzatvorením tejto Zmluvy, že OVD najneskôr ku dňu 30.06.2019 vytvorí dva samostatné bankové účty, na ktorých sa bude viesť len účtovníctvo týkajúce sa Budovy, na ktoré SZPB 2051/8 prevedie celý zostatok finančných prostriedkov ako je uvedené v ods. 45 tejto Zmluvy. OVD sa zároveň zaväzuje prevziať protokolárne:
 - nájomné zmluvy, ktorými sú prenajímané nájomcom spoločné priestory,
 - zmluvy s dodávateľmi elektrickej energie, vody, plynu a poskytovateľmi iných služieb,
 - ďalšiu agendu, ktorá bude špecifikovaná v protokole,

- agendu vedenú predsedom SZPB 2051/8, ktorá bude špecifikovaná v osobitnom protokole.
- jeden rovnopis účtovnej závierky k 30.06.2019

50. Pred uzatvorením tejto Zmluvy sa tiež Spoluvlastníci dohodli, že najneskôr 30.06.2019 vykoná predseda SZPB 2051/8 spolu so zástupcom OBD prevod zmluvných záväzkov, ktoré má SZPB 2051/8 s dodávateľmi elektrickej energie, vody, plynu, príp. ďalších na OVD, ktoré sa zaviazalo nielen prevziať záväzky, ale tiež až do účinnosti tejto Zmluvy uhradiť aj všetky prípadné nedoplatky.
51. Oznámenie o zmene správcu Budovy a postúpení práv a záväzkov zo zmlúv počínajúc 01.07.2019 všetkým nájomcom a užívateľom Budovy zašle predseda SZPB 2051/8. Dlížníkom tiež zašle oznámenie o postúpení pohľadávok.

Čl. VI. Ukončenie Zmluvy

52. Záväzkový vzťah zo Zmluvy je možné ukončiť kedykoľvek dohodou spoluvlastníkov, ktorí majú spolu viac ako 2/3 spoluvlastníckych podielov na Budove.
53. Zmluvu môže vypovedať len Majoritný spoluvlastník v prípade ak ktorýkoľvek z ostatných spoluvlastníkov bude v omeškaní s platbou do fondu prevádzky alebo fondu opráv viac ako tri mesiace a ostatní spoluvlastníci, alebo ktorýkoľvek spoluvlastník, neuhradí/ia predmetný dlh za dlhujúceho spoluvlastníka. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po tom ako bude doručená výpoveď poslednému z ostatných spoluvlastníkov.

Čl. VI. Záverečné ustanovenia

54. Táto zmluva je uzavretá dňom jej podpísania zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv.
55. Akékoľvek zmeny a doplnky Zmluvy môžu byť vykonané len po dohode zmluvných strán, vo forme písomných dodatkov k Zmluve a stávajú sa jej neoddeliteľnou súčasťou.
56. Práva a povinnosti zmluvných strán, neupravené Zmluvou, sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi.
57. Všetky spory zo Zmluvy bude rozhodovať príslušný súd.
58. Zmluva je vyhotovená v dvadsiatich vyhotoveniach – dvoch pre každú zmluvnú stranu.
59. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, že si Zmluvu pred jej uzavretím pozorne prečítali, celému jej obsahu porozumeli, že Zmluvu uzatvárajú bez akéhokoľvek nátlaku, slobodne a vážne, ako prejav ich skutočnej vôle a na znak súhlasu so znením Zmluvy ju zmluvné strany podpisujú.

V Dolnom Kubíne dňa 30.06.2019

Slovenská republika – Centrum pedagogicko-psychologického poradenstva a prevencie
zast.:PhDr. Antonom Sojčák, riaditeľom

PODPÍSANÉ

Dobrovoľná požiarna ochrana SR, ul. Kutuzovova č. 17, 831 03 Bratislava
zast.:Vendelínom Horváthom, generálnym sekretárom

PODPÍSANÉ

Slovenský Červený kríž, Groslingova 24, 814 46 Bratislava,
zast.:Mgr. Zuzanou RosiarovouKesegovou, generálnou sekretárkou SČK

PODPÍSANÉ

Slovenský poľovnícky zväz Orava, ul. J. Ťatliaka 2051/8, 026 01 Dolný Kubín
zast.:Ing. Milošom Škrabákom, predsedom

PODPÍSANÉ

Okresná organizácia Slovenského poľovníckeho zväzu v Námestove, ul. Miestneho priemyslu 569,
029 01 Námestovo,
zast.:Františkom Bolekom, predsedom

PODPÍSANÉ

Kovalíková Mária,

PODPÍSANÉ

PhDr. Sojčák Anton,

PODPÍSANÉ

Meľová Mária,

ORAVSKÉ VÝROBNÉ DRUŽSTVO, ul. Nemocničná 1, 026 01 Dolný Kubín,
zast.: Ing. Jánom Pangrácom, predsedom a
Danielom Chomistekom, členom

PODPÍSANÉ

Horská služba Orava, ul. J. Ťatliaka 2051/8, 026 01 Dolný Kubín,
zast.:PaedDr. Jánom Kurucom, Bysterecká 2066/7, 026 01 Dolný Kubín

PODPÍSANÉ