

# ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

pre bytový dom na ul. M. Rázusa, vch.č. 21, 23, súp.č. 30879, Prievidza

uzavretá podľa ustanovení § 8a, ods. 1, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon)

## Článok I ZMLUVNÉ STRANY

1. Okresné správcovské bytové družstvo Prievidza, so sídlom v Prievidzi, ul. Stavbárov č. 6, 971 01 Prievidza  
Zastúpené: Teodorom Palkovičom, predsedom predstavenstva,  
JUDr. Pavlom Rafajom, podpredsedom predstavenstva,  
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Dr, vložka: č. 126/R  
IČO: 00 173 801  
DIČ: 2021143619  
IČ DPH: SK2021143619  
Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa, a. s., pobočka Prievidza  
IBAN: SK1409000000000370106064  
ako správca (ďalej len „správca“).

a

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa LV č. 7148  
v bytovom dome na ul. M. Rázusa, vch.č. 21, 23, súp.č. 30879 v Prievidzi,  
zastúpení osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome  
titul, meno a priezvisko : Ján Piaček  
trvalý pobyt M.Rázusa 29/12, 971 01 Prievidza  
Účet domu v banke:  
Peňažný ústav: OTP banka Slovensko, a.s.  
IBAN SK7852000000000018256186  
(ďalej len „vlastník, vlastníci, zmluvné strany“)

## Článok II PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je úprava:

- a) vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva,
- b) spôsobu výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva,
- c) zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv domu vrátane jeho tvorby a rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) vedenia účtu domu v banke,
- e) vymáhania škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- f) zásad platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- g) zásad určenia výšky platieb za správu,
- h) rozsahu a obsahu správy o činnosti správcu,
- i) ďalších dojednaných činností za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

### Článok III ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB

Správca v rámci výkonu správy za podmienok dohodnutých v tejto zmluve obstaráva služby a tovar, ktorými zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov najmä:

- 1) Zabezpečenie starostlivosti a prevádzky vyhradených technických zariadení domu v rozsahu:
  - odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
  - montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
  - odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení, oprava a údržba plynových zariadení,
  - oprava, údržba, odborné prehliadky, odborné skúšky, prehliadky v medziobdobí a dozor v oblasti zdvíhacích zariadení - výťahov.
- 2) Zabezpečenie starostlivosti o spoločné časti a spoločné zariadenia domu. V tejto oblasti sa jedná o prehliadky, kontroly, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v rozsahu:
  - prehliadky a kontroly spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, rozvody pitnej studenej vody, tepla, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, vzduchotechniky, vodomerných a kanalizačných šácht, kanalizácie a všetkých prípojok inžinierskych sietí,
  - prehliadky a kontroly v byte vlastníka, jedná sa o prehliadky a kontroly spoločných zariadení domu prístupné z jeho bytu a meracie a regulačné zariadenia, ktoré slúžia k dodávke a rozúčtovaniu nákladov za spotrebovanú vodu a teplo,
  - opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe hlásení, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení, opravy, údržba, prevádzkovanie všetkých meracích zariadení, opravy a údržba na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome,
  - prehliadky a kontroly protipožiarnych zariadení, hydrantových skríň, ručných hasiacich prístrojov a protipožiarnych uzáverov, opravy a údržba požiarnych rozvodov, protipožiarnych zariadení a protipožiarnych uzáverov.
- 3) Zabezpečenie dodávok tovarov a služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome. V tejto oblasti sa jedná o nasledovný rozsah poskytnutých plnení a služieb:
  - dodávka pitnej studenej vody,
  - dodávka tepla pre vykurovanie,
  - dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu,
  - odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
  - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - servis výťahu,
  - deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu, bytov, nebytových priestorov v dome,
  - poistenie bytového domu a poistenie zodpovedností za škodu,
  - vedenie účtu domu v banke,
  - spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov,
  - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
  - právne poradenstvo a právne služby na požiadanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 4) Vedenie písomnej dokumentácie súvisiacej so správou domu - správca vedie dokumentáciu o týchto úkonoch a skutočnostiach:

- a) eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
  - b) vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
  - c) priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá aj za správnosť evidencie.
- 5) Právne postavenie správcu:
- v rámci zákonnej povinnosti vykonáva správu domu. Správca vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci. Toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
- a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 6) Ďalšie služby a plnenia:
- okrem rozsahu služieb a plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, uvedených v ods. 3 tohto článku, správca zabezpečí pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ďalšie nadštandardné plnenia a služby za osobitnú odplatu podľa článku IX odsek 6.
- Ide najmä o tieto služby:
- havarijnú a poruchovú službu a držanie pohotovosti,
  - výkon činností stavebného dozoru, a činnosti BOZP na stavbách (ak je potrebná),
  - účasť zamestnanca správcu na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - prevádzku meracej a regulačnej techniky a energetickej služby,
  - prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - finančné poradenstvo a finančné služby,
  - investičné úvery, úvery z komerčných bánk a stavebných sporiteľní, správu úverových zmlúv,
  - dotácie, poskytované štátom zo štátneho rozpočtu, resp. ŠFRB, správu dotácií,
  - návratnú finančnú výpomoc formou splátkovej služby (pôžičky),
  - iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú a na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

#### **Článok IV**

#### **PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU**

- 1) Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy sú určené zákonom.
- 2) Pri správe domu je správca povinný:
  - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
  - g) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - h) vypracovať každoročne do 30. novembra a 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,
  - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b, ods. 1, písm. o,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou,
  - l) priebežne zverejňovať na informačnom portáli bytového domu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
  - m) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - n) riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, alebo povinností správcu vyplývajúcich z platnej legislatívy, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.
- 3) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia pre jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 4) Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel vlastníkmí bytov a nebytových priestorov poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

- 5) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.
- 6) Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné priestory a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.
- 7) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa účtu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe, resp. na krytie svojich nákladov.
- 8) Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu v súlade s príslušným právnym predpisom.
- 9) Správca je povinný podať návrh na exekučné konanie na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu v súlade s príslušným právnym predpisom.
- 10) Správca je povinný po vyčiarknutí zo zoznamu správcov o tejto skutočnosti informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov a pri ukončení výkonu správy je povinný postupovať v súlade so zákonom.
- 11) Správca je povinný písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o vzniku spoločenstva zo zákona a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.
- 12) Správca má právo bezplatne a na viditeľnom mieste označiť bytový dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto bytového domu.
- 13) Správca je povinný uzatvárať zmluvy týkajúce sa dodávok energií (teplo, plyn, elektrická energia, voda a pod.) a iné zmluvy súvisiace priamo s výkonom jeho správcovskej činnosti (odborné prehliadky, revízie, skúšky technického zariadenia, požiarne ochrana, bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, stavebný dozor, výťahy a pod.) podľa vlastného uváženia za podmienky dodržania ustanovenia § 8b, ods. 2 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

## **Článok V**

### **PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V DOME**

- 1) Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené touto zmluvou a zákonom.
- 2) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt, nebytový priestor a priestory tvoriace príslušenstvo k bytu v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách pri prenajatí bytu, nebytového priestoru v dome, prípadne jeho/ich časti

a pri inom nakladaní s bytom, nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

- 3) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt, nebytový priestor v dome užívajú, resp. užívali.
- 4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome podliehajúce stavebnému konaniu, ku ktorým je potrebné stavebné povolenie a ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými vlastník bytu, nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu. Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien domu môže vlastník bytu iba na základe vypracovaného statického posudku v súlade so stavebným zákonom a súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt, nebytový priestor je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu, nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru v dome príslušnému stavebnému úradu.
- 6) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov, nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 7) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru v dome, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody alebo tepla v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo nebytového priestoru v dome, je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením vznikli.
- 8) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, nebytový priestor alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu.
- 9) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, nájom bytu, nebytového priestoru v dome a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie mesačného predpisu zálohových platieb a rozúčtovanie nákladov v dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozúčtovanie nákladov podľa poslednej známej evidencie. Ak vlastník bytu a nebytového priestoru byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.

- 10) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, ostatné platby vyplývajúce z rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a poplatok za výkon správy vo výške stanovenej v súlade s touto zmluvou.
- 11) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný mesačne vopred poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 12) Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome pristupuje k zmluve o výkone správy.
- 13) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by akýmkoľvek spôsobom bránili priechodnosti únikových ciest a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom a predpisy pri uskladňovaní horľavých a výbušných látok.
- 14) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt, nebytový priestor v dome a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome.
- 15) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je oprávnený prenajať byt, nebytový priestor v dome inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu, nebytového priestoru.
- 16) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomným hlasovaním.

## **Článok VI**

### **SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, SPOLOČNÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU**

- 1) Správca vykonáva a zabezpečuje správu domu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom.
- 2) Prevádzkovanie, opravy a údržbu vyhradených technických zariadení bytového domu podľa Čl. III ods. 1 tejto zmluvy správca zabezpečuje dodávateľským spôsobom.
- 3) Pre styk s peňažným ústavom, v ktorom je vedený bankový účet domu, je vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podpisovým právom poverený správca, pričom realizácia úhrad z bežného bankového účtu domu sa riadi vnútornými predpismi správcu, ktoré sú u neho k nahliadnutiu. Správca je zároveň oprávnený rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte.
- 4) Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane použitia finančných prostriedkov fondu prevádzky údržby a opráv domu.
- 5) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane použitia finančných prostriedkov fondu prevádzky údržby a opráv domu.
- 6) Právne poradenstvo a právne služby bude správca poskytovať na základe požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a náklady na právne poradenstvo a právne služby budú zúčtované na ťarchu bežného účtu bytového domu.



- 7) Úhradu všetkých nákladov spojených so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlžník, vlastník bytu, resp. vlastník nebytového priestoru v dome.
- 8) Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov budú hradené z účtu domu až do ich vymoženía od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

## **Článok VII**

### **ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV, VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI**

- 1) Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj na modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvárajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome fond prevádzky, údržby a opráv domu.
- 2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
- 3) 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.
- 4) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov, nebytových priestorov v dome.
- 5) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a platby za správu.  
Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa § 15 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
  - f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov nedohodli inak.
- 6) Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú aj opravy balkónov, lodží a terás.
- 7) Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- 8) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekleníť nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 9) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome poukazujú preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred. Výšku preddavku určía vlastníci bytov a nebytových priestorov



v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu je možné upraviť výlučne rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- 10) Nepoužité prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.
- 11) Zmenu výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv vykoná správca na základe schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
- 12) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome, nemá doterajší vlastník bytu, nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
- 13) Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, v prípade potreby jeho zmeny, určia vlastníci bytov a nebytových priestorov buď na návrh ich samotných alebo správcu.
- 14) Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu správca rozúčtuje každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome v súlade s touto zmluvou.
- 15) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s výnimkou situácií uvedených v článku VI, bod 4 a 5 tejto zmluvy.
- 16) Prostriedky získané z úhrad na plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom.
- 17) Na bežné opravy a údržbu bytového domu vlastníci bytov a nebytových priestorov schvália zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov finančný limit z fondu prevádzky údržby a opráv. Do výšky stanoveného limitu, resp. do jeho vyčerpania môže zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov voľne nakladať s finančnými prostriedkami v rozsahu poverenia zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov o použití finančných prostriedkov fondu následne informuje vlastníkov v bytovom dome.
- 18) Finančný limit pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a jeho doplnenie schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- 19) Opravy a údržbu zabezpečí správca na základe žiadanky vystavenej a potvrdenej zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

## **Článok VIII**

### **ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMI A ZÁSADY URČENIA VÝŠKY MESAČNÝCH ÚHRAD ZA PLNENIA**

- 1) V súlade s touto zmluvou o výkone správy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy bytu a nebytového priestoru v dome.
- 2) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb a výšku poplatku za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny výšky ročnej inflácie, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb alebo iných objektívnych príčin, ktoré nie je možné ovplyvniť zo strany správcu.

Zmenu štruktúry a výšky mesačných zálohových platieb a výšky poplatku za správu je správca oprávnený vykonať jednostranne a o tejto zmene je následne povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

- 3) Správca môže premietnuť zvýšenie nákladov vyplývajúce pre neho z požiadaviek legislatívy do poplatku za správu (t. j. napr. súčet výšok ročných inflácií, zmeny výšky DPH, minimálnej mzdy, GDPR a pod., ako aj zvýšenie cien vstupných nákladov na správu zvýšenie cien energií, materiálových nákladov a pod.), ak je to pre neho ekonomicky výhodné, podľa vlastného uváženia. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb a výšku poplatku za správu aj v iných prípadoch, ak sa na tom dohodne s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
- 4) Na základe individuálnej požiadavky vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome (jednotlivca), alebo požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (požiadavka na mimoriadnu zmenu predpisu nezávislú od objektívnych príčin a príčin uvedených v bode 2 tohto článku) vykoná správca zmenu mesačných zálohových platieb. Táto služba je spoplatnená v zmysle platného cenníka vydaného správcom.
- 5) Ak sa požadovaná zmena mesačných zálohových platieb týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, vykoná správca takúto zmenu po jej odsúhlasení vlastníkami bytov a nebytových priestorov a uplatnení požiadavky u správcu od najbližšieho možného termínu zmeny predpisu od doby, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome u správcu.
- 6) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome správca rozúčtuje nasledovne:
  - dobavka tepla pre vykurovanie, tepla pre teplú úžitkovú vodu a pitnej studenej vody sa rozúčtuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pomerným spôsobom podľa príslušnými meradlami nameraných hodnôt podľa osobitného predpisu,
  - odmena pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane príslušných zákonných odvodov pripadá rovnakým dielom na byt alebo nebytový priestor v dome vo výške podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Jedná sa o samostatnú položku uvedenú v predpise platieb za užívanie bytu alebo nebytového priestoru,
  - poistenie domu, majetku a zodpovednosti za škodu v dome sa rozúčtuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa podlahovej plochy bytu,
  - používanie výťahu, ide o náklady na elektrickú energiu spotrebovanú výťahom, stanovené na základe technického prepočtu z príslušného odberného miesta pre výťah, ktoré sa rozúčtujú pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa osobomesiacov,
  - elektrická energia pre osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu sa rozúčtujú pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa osobomesiacov,
  - odvádzanie zrážkovej vody sa rozúčtuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa podlahovej plochy bytu,
  - deratizácia a dezinfekcia sa nerozúčtuje, uhrádza sa z fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
- 7) Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome zabezpečí správca v termíne najneskôr do 31.5. bežného roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovanie sa doručuje vlastníkom a užívateľom bytov a nebytových priestorov prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov proti podpisu. Prvé doručenie vyúčtovania vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako aj prostredníctvom doporučenej zásielky je bezplatné. Náklady na doručovanie vyúčtovania, ktoré nebolo doručené vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru obvyklým spôsobom, teda prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo v prípadoch, kedy sa nejedná o prvé doručenie, budú zúčtované na

- ťarchu dotknutého vlastníka. Doručovanie vyúčtovania sa vykoná na poslednú známu adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník bytu alebo nebytového priestoru zásielku na pošte nevyzdvihne.
- 8) Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, podľa štruktúry mesačného zálohového predpisu platieb, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zaplatiť mesačne vopred do 25. dňa príslušného mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.
  - 9) Preplatok alebo nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú si zmluvné strany povinné vzájomne vysporiadať do 30. júna príslušného roka.
  - 10) Úhrady za plnenia a akékoľvek iné platby realizované vo vzťahu k správcovi platia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome bezhotovostným prevodom, resp. poštovou poukážkou na pošte.
  - 11) V prípade omeškania vlastníka bytu alebo nebytového priestoru s úhradou platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu je omeškaný vlastník bytu a/alebo nebytového priestoru v dome povinný zaplatiť úrok z omeškania. Výška úroku z omeškania je určená nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. O prípadnom odpustení úroku z omeškania môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s požiadavkami zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
  - 12) Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.

## **Článok IX**

### **ZÁSADY URČENIA VÝŠKY PLATIEB ZA SPRÁVU**

- 1) Za výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu stanovený v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke „poplatok za správu“.
- 2) Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať spôsobom inkasa alebo prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za bytový dom.
- 3) Výška poplatku za správu sa určuje rovnakým dielom na byt, nebytový priestor a garáž v dome spôsobom uvedeným v bode 4 tohto článku zmluvy.
- 4) Výška poplatku na správu je dohodnutá v zmysle Zákona 18/1996 Z. z. v úplnom znení a vychádza z kalkulácie nákladov na výkon správy. Výška mesačného poplatku za správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom podľa čl. II písm. a) až d) a čl. III ods. 1 až ods. 4 tejto zmluvy. Konkrétna výška poplatku na správu je stanovená dohodou zmluvných strán a predstavuje:
  - 6,50 EUR/byt, nebytový priestor/mesiac bez DPH + 1,30 EUR (20% DPH), čo predstavuje sumu 7,80 EUR/byt, nebytový priestor/mesiac,
  - 6,50 EUR/spoločný priestor/mesiac bez DPH + 1,30 EUR (20% DPH), čo predstavuje sumu 7,80 EUR/spoločný priestor/mesiac vrátane DPH ak nájomca nie je vlastníkom bytu v dome,
  - 5,00 EUR/garáž/mesiac bez DPH + 1,00 EUR (20% DPH), čo predstavuje sumu 6,00 EUR/garáž/mesiac vrátane DPH, ak nie je vlastník zároveň vlastníkom bytu v dome,
  - 2,00 EUR/garáž/mesiac bez DPH + 0,40 EUR (20% DPH), čo predstavuje sumu 2,40 EUR/garáž/mesiac vrátane DPH, ak je vlastník zároveň vlastníkom bytu v dome,
  - 1,00 EUR/spoločný priestor/mesiac bez DPH + 0,20 EUR (20% DPH), čo predstavuje sumu 1,20 EUR/spoločný priestor/mesiac vrátane DPH, ak je nájomca zároveň vlastníkom bytu v dome.

- 5) Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s Čl. VIII ods. 2 a 3 tejto zmluvy nasledovne:
- o výšku inflácie zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, infláciu môže správca uplatniť aj ako súčet percentuálnej výšky inflácie za jednotlivé roky, za ktoré si infláciu neuplatnil a to s účinnosťou od 1. júla nasledujúceho zúčtovacieho obdobia.
  - o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR,
  - o prípadný medziročný percentuálny nárast výšky zákonných odvodov, alebo v prípadoch:
    - zmeny právnych predpisov,
    - rozhodnutí cenových orgánov,
    - zmeny výšky DPH,
    - zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb
    - alebo iných objektívnych príčin, ktoré nie je možné ovplyvniť zo strany správcu.
- Zmenu výšky poplatku za správu je správca oprávnený vykonať jednostranne a o tejto zmene je následne povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 6) Dodávky plnení a služieb uvedené v Čl. III ods. 6 tejto zmluvy a dodávky nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve budú realizované za osobitnú odplatu podľa cenníkov tovarov, prác a služieb, resp. cenníka vydaného správcom.

## **Článok X**

### **SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU, JEJ ROZSAH A OBSAH**

- 1) Správca v súlade s Čl. IV ods. 3 predkladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok a ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
- 2) Správa o činnosti obsahuje všetky významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, najmä informácie o finančnom hospodárení domu, ako aj o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
- 3) Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti v súlade s touto zmluvou a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia podľa tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, keď nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

## **Článok XI**

### **ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

- 1) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
- 2) Zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 3) Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.
- 4) Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5) Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
- 6) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome mu prislúcha odmena. Jej priznanie a výška podlieha schváleniu vlastníkami bytov a nebytových priestorov.
- 7) V prípade nemožnosti zvolenia zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

v súlade s § 8a, ods. 5, z dôvodu nezájmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výkon funkcie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, komunikáciu so správcom a iné činnosti, o ktorých rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov môže dočasne, až do doby zvolenia zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečovať osoba poverená vlastníkami, oprávnená podpisovať zmluvy - koordinátor. Za výkon činnosti jej v tom prípade prislúcha odmena tak, ako zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

## **Článok XII PODPISOVANIE ZMLÚV**

- 1) Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov, pričom podpisy oboch zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.
- 2) Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené.

## **Článok XIII SCHÔDZA VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A SPÔSOB ROZHODOVANIA**

- 1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
- 2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomným hlasovaním.
- 3) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.
- 4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo na požiadanie aj niektorému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:
  - a) správcu,
  - b) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,
  - c) zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.
- 5) Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov

a nebytových priestorov. Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- 6) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe zverejnené na mieste v dome obvyklom (portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) a uzamykateľné vitríny, resp. vývesné tabule - nástenky umiestnené vo foyeri každého vchodu bytového domu). Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.
- 7) Schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov vedie správca alebo zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 8) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých hlasovacích listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia podpisov prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov; zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
- 9) Zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä
  - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomného hlasovania,
  - b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
  - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
  - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
- 10) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, je upravený v tejto zmluve o výkone správy. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov



v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo od skončenia písomného hlasovania.

- 11) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami bytov a nebytových priestorov sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.
- 12) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
- 13) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
  - a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
  - b) výške platby za správu,
  - c) zmene formy správy,
  - d) výške odmeny zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - e) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
  - f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
  - g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami bytov a nebytových priestorov a garáží v dome,
  - h) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
  - i) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
  - j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
  - k) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - r) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 14) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
  - a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
  - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
  - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
  - d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,



- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru 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 o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
- 15) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
- 16) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 13 až 15, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
- 17) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.
- Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 13 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 14 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas viac ako štyroch pätín hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 16 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

#### **Článok XIV**

### **OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva podľa § 15 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov voči tým záložným dlžníkom bytového domu, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov poverujú správcu zabezpečením prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
- 3) Škodou spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca. Správca nezodpovedá za vzniknuté škody v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu, k rekonštrukcii a modernizácií, napĺňaniu povinností vlastníka budovy vyplývajúcich z požiadaviek legislatívy a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
- 4) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v prípade prevodu vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome sú povinní požiadať správcu o jeho potvrdenie, že vlastníci bytu a nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do konca príslušného mesiaca, v ktorom bol povolený vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu v celom rozsahu.

- 5) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania prevodu dispozičného práva s bytom, nebytovým priestorom v dome na právnych nástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Každý nový vlastník bytu a nebytového priestoru v dome pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu a nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
- 6) 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 a nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 7) Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.
- 8) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 9) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony (vrátane uzatvárania a skončenia zmlúv) súvisiace s prenájomom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku.
- 10) Správca je oprávnený na účely 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 a na úhradách za plnenie aspoň 500,00 EUR. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo na úhradách za plnenie.
- 11) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, IBAN v zmysle § 9 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov a Zákonom č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pre účely plnenia zmluvného vzťahu ako i pre účely výkonu správy.
- 12) Vlastníci bytov a nebytových priestorov (dotknuté osoby) berú na vedomie, že spracovateľom osobných údajov je výhradne správca alebo ním poverené osoby a ich údaje v nevyhnutnom rozsahu uchováva len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú a zároveň sú si vedomí, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch.
- 13) Správca oboznamuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom – dodávateľom tovarov, prác a služieb. Zoznam sprostredkovateľov je aktualizovaný a uvedený na webovej stránke správcu. V prípade podozrenia z porušenia ochrany osobných údajov vlastníci túto skutočnosť oznamujú správcovi prostredníctvom zodpovednej osoby správcu za ochranu osobných údajov mailom na adrese [ouu@osbdpd.sk](mailto:ouu@osbdpd.sk), alebo telefonicky na číslo telefónu: 046 51554 10, resp. 046 51554 27.

- 14) Vlastníci bytov a nebytových priestorov a správca sa primárne dohodli, že pre potreby oznamovania termínov konania schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. písomného hlasovania, výsledkov z nich a informácií vo všeobecnosti, sa za miesto v dome obvyklé považuje portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) alebo uzamykateľná skrinka, resp. vývesná tabuľa (nástenka) nachádzajúca sa vo foyeri každého vchodu bytového domu alebo výťahové dvere prízemnej nástupnej stanici výťahu.
- 15) Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za úkony zabezpečované správcom nad rámec poplatku na správu sú určené v cenníku poplatkov vyberaných za úkony, ktoré sa vykonávajú nad rámec poplatku na správu vydanom správcom.
- 16) Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti správcu v oblasti predkladania a doručovania dokumentov vlastníkom bytov a nebytových priestorov budú splnené:
  - oblasť „predkladania“ – dokument sa považuje za predložený, ak správca tieto dokumenty preukázateľne predloží zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý následne oboznámi s týmito dokumentmi ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s § 8a, ods. 5 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Jedná sa napr. o správu o činnosti správcu, ročný plán opráv, oznámenie o schôdzi, resp. o písomnom hlasovaní, vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru a pod.),
  - oblasť „doručovania“ – dokument sa považuje za doručený (schválené znenie zmluvy o výkone správy a iné dokumenty, ktoré je potrebné doručiť v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) a povinnosť správcu v zmysle § 8a, ods. 1 za splnenú, ak správca odošle schválené znenie zmluvy o výkone správy a iné dokumenty, ktoré je potrebné doručiť v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v na aktuálne známu adresu vlastníka bytu a nebytového priestoru v zákonom stanovenej lehote v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- 17) Na účely DPH je táto zmluva považovaná obdobne za zmluvu príkaznú a podlieha jej právnemu režimu.

## **Článok XV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 6 mesiacov pre obe zmluvné strany
- 2) Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.
- 3) Vypovedať túto zmluvu o výkone správy môže každá zo zmluvných strán, t. j. vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj správca. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci

bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- 5) Zmluva o výkone správy zaniká aj dňom právoplatného rozhodnutia o vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov.
- 6) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 7) Zmluva je vyhotovená v jednom origináli, ktorý je uložený u správcu. Každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome bude doručená jedna fotokópia tejto zmluvy.
- 8) Touto zmluvou zaniká doteraz platná zmluva o výkone správy vrátane jej dodatkov a príloh.
- 9) Zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
- 10) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu obidvomi zmluvnými stranami.

Táto zmluva bola vlastníkmi bytov a nebytových priestorov schválená písomným hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaným v dňoch 22.07.2019 až 11.08.2019.

Za správcu:

Za vlastníkov:

Teodor Palkovič, predseda predstavenstva, v.r.  
JUDr. Pavol Rafaj, podpredseda predstavenstva, v.r.

Ján Piaček,  
osoba poverená vlastníkmi  
podpísať zmluvu o výkone správy, v.r.

