

# ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. 011

pre bytový dom **Ul. Rožňavská 9 - 13 v Rimavskej Sobote**  
uzatvorená v súlade s §-om 8a Zákona NR SR č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov  
a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

## Čl. I ZMLUVNÉ STRANY

- 1. Správca:** **Okresné stavebné bytové družstvo v Rimavskej Sobote**  
**Okružná 50, 979 01 Rimavská Sobota**  
zastúpené: predsedom predstavenstva družstva: Ing. Jánom Petrincom a  
podpredsedom predstavenstva: Ing. Ľubošom Pánisom  
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Banskej Bystrici,  
Oddiel: Dr., Vložka č. 140/S  
IČO: 00 173916,  
DIČ: 2021292922,  
IČ DPH: SK 2021292922  
Peňažný ústav: OTP Banka Slovensko, a.s., Rimavská Sobota

(ďalej len správca)

- 2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu Ul. Rožňavská s.č. 851 v Rimavskej Sobote**  
Zoznam vlastníkov je uvedený v podpisovej časti tejto zmluvy.

## Čl. II PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len vlastníkov):

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva bytového domu na **Ul. Rožňavskej**, súpisné číslo **851** v Rim.Sobote, postavenom na pozemku parcelné číslo **1094/237**, v katastrálnom území Rim.Sobota, zapísanom na **LV 3115**, vydanom Správou katastra v Rimavskej Sobote,
- služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
- ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona č. 182/1993 Zz. v znení neskorších predpisov.

### Čl. III SPLNOMOCNENIE

1. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu na všetky právne úkony v ich mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činnosti a povinností vyplývajúcich mu s predmetu tejto zmluvy.
2. Správca je v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom, správu domu vykonáva samostatne v mene vlastníkov, je oprávnený zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka v dome, vymáhať vzniknuté nedoplatky súdnou cestou, v exekučnom konaní a podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov, uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome, zmluvy o dielo ako i zmluvy s dodávateľmi jednotlivých médií súvisiacich s prevádzkou bytového domu.
3. Správca je týmto oprávnený v súvislosti so zabezpečením pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu podať návrh na zápis zákonného záložného práva v prospech ostatných vlastníkov domu v zmysle § 15 zák. č. 182/1993.
4. Vlastníci splnomocňujú správcu sprístupniť na schôdzi vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu ich osobné údaje pre činnosť správcu, ktorá vyplýva z jeho výkonu správy v rámci povinností v zmysle tejto zmluvy. Pod sprístupnením osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie osobný údaj pozostávajúci z mena a priezviska, adresy prípadného vzniknutého nedoplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
5. Plná moc je udelená správcovi a účinná odo dňa podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami až do ukončenia jej platnosti.

### Čl. IV. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov na ich účet. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome.
2. Správca je pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby opráv a správe majetku vlastníkov v dome povinný vykonávať nasledovné činnosti:
  - a) vykonávať prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva k domu, podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov v súlade s právnymi predpismi,
  - b) hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov pred svojimi záujmami,
  - c) zabezpečiť plnenia spojené s užívaním bytu a to najmä dodávku tepla, TÚV, SÚV, odvod odpadových vôd, dodávku el. energie do spoločných častí a zariadení, čistenie komínov, opravy údržby výťahov, ako i ďalšie plnenia na poskytovanie ktorých, sa zmluvné strany dohodli,

- d) revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým vodomerov na SÚV a TÚV, plynových zariadení, elektrických výťahov, bleskozvodov a pod. v časových lehotách stanovených zákonom, alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,
  - e) zabezpečiť priebežnú kontrolu, revízie a údržbu VTZ (elektro, bleskozvody, zdvíhacie zariadenia, plynové rozvody) a následné odstránenie závad zistených pri revíziách. Práce a činnosti, ktorých povinnosť ukladá zákon a všeobecne záväzný predpis (PO, OBP, revízie a údržba VTZ) je správca povinný zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov. Ak dodávateľ a vopred neurčia vlastníci, výber dodávateľa vykoná správca,
  - f) zabezpečiť kontrolu, prehliadky a výmeny všetkých meračích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií,
  - g) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - h) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti domu za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov z účtu v banke na účty nového správcu, alebo spoločenstva. Správa o činnosti obsahuje aj vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty v dome.
  4. Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia podľa bodu 2. c) pripadajúce na jednotlivé byty. Pri stanovení ich výšky sa vychádza vždy z predpokladaných nákladov na budúci rok a berie sa do úvahy náklad z predchádzajúceho roka, alebo dvoch rokov dozadu.  
Správca je oprávnený po predchádzajúcom oznámení vlastníkom bytov, zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutie cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb a zmeny počtu osôb v byte.
  5. Správca sleduje úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a vymáha vzniknuté nedoplatky.
  6. Správca vykoná ročné rozúčtovanie skutočných nákladov a vyúčtovanie mesačných preddavkov podľa Stanov družstva a Zásad hospodárenia družstva v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, najneskôr do 30. apríla po uplynutí predchádzajúceho kalendárneho roka.
  7. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom

výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov /Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok/, ktorý smeruje proti majetku správcu.

8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome.  
Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy nesie vlastníci, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splnutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov.

## ČI. V PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Práva a povinnosti vlastníkov v dome sú určené osobitným predpisom a touto zmluvou.
2. Vlastníci sú povinní :
  - poukazovať mesačne vopred na účet správcom stanovené preddavky do fondu prevádzky za plnenia spojené s užívaním bytov
  - mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu údržby a opráv vo výške schválenej vlastníckmi. Správca vedie prostriedky vo fonde údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
  - platiť výšku mesačného príspevku za výkon správy. Odmena správcu za výkon správy je stanovená touto zmluvou v sume 120,- Sk (bez DPH) mesačne za každý byt. Táto suma je splatná vždy k 25. dňu prísl. mesiaca a platí sa spoločne s preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu. Výšku odmeny môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, zaokrúhlene na celých 5,- Sk nahor, resp. na celé desiatky eurocentov nahor. O uvedenej skutočnosti je správca povinný informovať vlastníkov bytov.

**Za porušenie tejto povinnosti si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň z omeškania.**
3. Vlastníci sú povinní vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenie uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom vyúčtovaním zistený preplatok, alebo so súhlasom vlastníkov tento započítať do platieb na ďalšie obdobie. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu dohodnutú v odst. 2.
4. Vlastník bytu je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu bytu. Je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, alebo nebytových priestoroch v dome, alebo

- na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, alebo príslušenstve spôsobil on sám, alebo osoby užívajúce byt v jeho vlastníctve.
5. Vlastník bytu je povinný konať tak, aby pri užívaní udržiavaní a zmenách pri prenajatí bytu a inom nakladaní s bytom nerušil, neohrozoval, ani inak neobmedzoval iných vlastníkov v dome vo výkone ich vlastníckych práv a dodržiavať domový poriadok.
  6. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon ich vlastníckeho práva tým, že:
    - hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor
    - poškodzuje spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia a príslušenstvo
    - sústavne narušuje spokojné bývanie ostatných vlastníkov
    - ohrozuje bezpečnosť vlastníkov
    - porušuje dobré mravy v dome
    - neplní rozhodnutia uložené súdom
 môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru v dome.
  7. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi správcu a osobe poverenej vykonať údržbu, za účelom ohliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je povinný vlastník umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach a zariadenia domu prístupnú len z jeho bytu, alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu vznikli.
  8. Vlastník bytu je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnej zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie z otvoreným ohňom, uskladňovanie horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu a elektrických a vodovodných a plynových rozvodov v dome.
  9. Vlastník bytu je povinný oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu a pred prevodom vlastníctva si vyžiadať od správcu vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu.
  10. Vlastník bytu, ktorý byt prenajíma tretím osobám je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi pre potreby rozúčtovania nákladov počet osôb, ktoré ním prenajatý byt užívajú a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy a domový poriadok.
  11. Vlastník bytu je povinný oznámiť správcovi závady na meracích zariadeniach v byte (teplo, TÚV, SÚV). Nesplnením tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.
  12. S prevodom, alebo s prechodom vlastníctva bytu prechádzajú na nového vlastníka bytu v dome všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení

domu, príslušenstva a pozemku urobené pred prevodom alebo pred prechodom vlastníctva bytu v dome.

13. Vlastník bytu nemôže vykonávať úpravy bytu a nebytového priestoru ktorými by ohrozoval, alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov v dome.

## VI. SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY DOMU

1. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne **päť dní** pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým, oznamuje ho ten, čo schôzdu zvolal do **5 –tich pracovných dní**.
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome, ak zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.
3. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. V tom prípade neplatia ustanovenia bodu 2. tohto článku.
4. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokolvek vlastníka súd.
5. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník, alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt, alebo nebytový priestor v dome. Vlastníci môžu písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ich na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, potom musí splnomocnenec hlasovať v súlade s príkazom. Vo všetkých prípadoch okrem rozhodovania o úvere, zmene výkonu správy zákon umožňuje i písomné hlasovanie. Tu je potrebné informovať všetkých vlastníkov **7 dní vopred písomne**.
6. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu uvedeného v čl. II, tejto zmluvy, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Vlastníci bytu v dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov bytu voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

**ČL. VII.**  
**ZÁSADY HOSPODÁRENIA**  
**S FONDOM PREVÁDZKY,**  
**ÚDRŽBY A OPRÁV**

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv obytného domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií.
2. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu a bytov a prostriedky určené na opravy, údržbu, prípadne investície do spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu sa vedú na osobitnom účte oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
3. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv domu je pre správcu nasledovný:
  - a) v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác zrealizuje bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
  - b) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, výrobu, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia predovšetkým vlastnými kapacitami a na použitie prostriedkov s fondom sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov,
  - c) opravy, údržbu a rekonštrukcie schvaľujú vlastníci podľa ustanovenia § 10 zákona č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov.
4. Prostriedky fondu prevádzky a údržby môžu byť v zmysle § 10 odst. 3/ zákona 182/1993 použité prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení tohto nedostatku sa tieto vrátia späť do fondu prevádzky údržby a opráv.

**Čl. VIII**  
**OPRAVY A ÚDRŽBA DOMU**

1. Na opravy, údržbu a investície do spoločných častí, spoločných zariadení, nebytových priestorov a príslušenstva domu prispievajú vlastníci do fondu mesačnými preddávkami, určenými sadzbou za m<sup>2</sup> podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
2. Prostriedky fondu uvedené v bode 1, môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v dome, okrem financovania nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení, podľa osobitných predpisov a na financovanie odstránenia havárií, resp. havarijných stavov v spoločných častiach a zariadeniach domu.

3. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
4. Prostriedky fondu vedie a účtuje správca v analytickom členení podľa jednotlivých domov. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech, alebo v prospech tretích osôb.
5. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktoré sú hradené z fondu. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti prijme správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prípadné regresné nároky poisťovne a dojednanú spoluúčasť podľa poistnej zmluvy uhradí správca z fondu.

## ČL. IX OSOBITNÉ USTANOVENIE

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony **v ich mene** pri zabezpečovaní pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa tejto zmluvy a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí domu, zariadení domu a nebytových priestorov ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov pri súhlase 2/3 väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Vlastníci bytov týmto splnomocňujú správcu k realizácii záložného práva v zmysle § 15 zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. **Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neakceptujú jeho odporúčania upozornenia vyplývajúce z jeho platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnove a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.**
4. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých častí domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa súčasne zdržia vstupov do priestorov v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s takýmito zariadeniami.
5. Vlastníci splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkom.
6. a) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode sú povinní informovať správcu



- bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní po zápise v katastri nehnuteľnosti). Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znáša nový vlastník prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.
- b) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania zmeny (predaj, darovanie, zámenná zmluva) na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmeny zanikajú až ich usporiadaním.
7. Vlastník bytu a nebytového priestoru ako dotknutá osoba a účastník tejto zmluvy v zmysle zákona 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v zmysle neskorších predpisov, svojím podpisom potvrdzuje pravdivosť jeho osobných údajov, dáva súhlas ich spracúvaniu v informačných systémoch správcu pre potreby výkonu správy a na ich poskytnutie príslušnej poisťovni, sprostredkovateľovi poistenia, alebo v prípade poskytnutia úveru na obnovu a rekonštrukciu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.
8. Súčasťou tejto zmluvy je predpis v ktorom je stanovená výška mesačného zálohového preddavku na zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytu, vrátane poplatku za výkon správy (s DPH alebo bez DPH) a mesačný preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, v ktorom sa príslušný byt nachádza.
9. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa primerane použijú ustanovenia zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a iných právnych predpisov.
10. Vlastník bytu týmto súhlasí, že v prípade odpojenia celého bytového domu od centrálného zdroja tepla v lehote 12 rokov odo dňa uvedenia do prevádzky kompaktnej odovzdávajúcej stanice /KOST/, bude znášať neodpísanú časť finančnej hodnoty tejto stanice (investície súvisiace s dodávkou a montážou).

## Čl. X Z Á V E R E Č N É   U S T A N O V E N I E

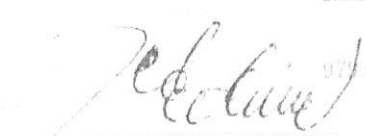
1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Podľa ustanovenia § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov zmluva o výkone správy, jej zmeny lebo zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu doručiť všetkým vlastníkom.
3. Výpovedná lehota zo zmluvy o výkone správy je v zmysle zákona 182/1993 Z.z. môžu ju podať vlastníci, ako aj správca. Vlastníci bytov môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.
4. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana.

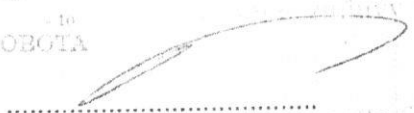
5. Zmluva nadobúda platnosť a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov v dome, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Zmluva nadobúda účinnosť dňom podpisu oboch zmluvných strán. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť doteraz uzatvorená zmluva o výkone správy.
6. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov, ktoré zo strany vlastníkov musí schváliť nadpolovičná väčšina vlastníkov (§ 14 zákona).
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V RIMAVSKÉJ SOBOTE dňa 19.12.2007

OKRESNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO  
v Rimavskej Sobote  
Okresná 50 - 10  
079 01 RIMAVSKÁ SOBOTA

Za správcu:

  
Predseda OSBD  
Ing. Ján Petrínek

  
Podpredseda OSBD  
Ing. Ľuboš Pánis

Vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí uzatvárajú zmluvu o výkone správy c. 011  
v dome : 45 bj ROZNAVSKÁ A-1 9\_13 RIMAVSKÁ SOBOTA

Byt	Meno a priezvisko	Podpis	Meno a priezvisko	Podpis
				