

Zmluva o výkone správy
(ďalej len zmluva)
uzatvorená podľa ustanovení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon)

Článok 1
Zmluvné strany

1. Správca: BYTSERVIS, s.r.o.

so sídlom: Ul. Belanského, 024 01 Kysucké Nové Mesto

IČO: 47 938 137

DIČ: 2024144441

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., exp. Kysucké Nové Mesto

IBAN:

Zastúpený: Patrik Varoš, konateľ spoločnosti

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, oddiel: Sro, vložka č. 62868/L

Osvedčenie o zápise do zoznamu správcov bytových domov vydané Ministerstvom dopravy a výstavby SR, Bratislava, č. 15515/2017/SBPMR/30413 zo dňa 20.04.2017

{ďalej v texte len ako „správca“ alebo spoločne ako „zmluvné strany“}

a

2. 1 Vlastníci bytov a nebytových priestorov:

v bytovom dome súpisné číslo 759, Oščadnica - zapísaný na LV č. 8825, postavený na parcele č. KNC 3907 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 324 m² - zapísaný na LV č. 1733, všetko vedené Okresným úradom Čadca, katastrálny odbor, k.ú. Oščadnica:

1. **Jacek Bialkowski, rod. Bialkowski bytom Długa, Poľsko**
vlastník bytu č.1 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve: 401/9425
2. **Mgr. Dominika Fasolo, LL.M., rod. Bezáková, Palkovičova Bratislava, SR** vlastník bytu č.2 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve: 507 /9425
3. **Peter Choluj, rod. Choluj, 023 14 Skalité, SR**
vlastník bytu č.3 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve: 513/9425
4. **Jozef Jašurek, rod. Jašurek, 022 01 Čadca, SR**
Katarína Jašurková, rod. Bitalová, 022 01 Čadca, SR
vlastníci bytu č.4 spoluvlastnícky podiel: 1/1- BSM
podiel priestoru spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve: 305/9425
- S. Katarína Kučáková, rod. Kučáková, 023 01 Oščadnica, SR**
vlastník bytu č. 5 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 490/9425
6. **Ján Mohylák, rod. Mohylák, 023 01 Oščadnica, SR**
vlastník bytu č.6 spoluvlastnícky podiel: 1/2
podiel priestoru spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve: 550/9425
Mária Mohyláková, rod. Majáková, 023 01 Oščadnica, SR vlastník bytu č.6 spoluvlastnícky podiel: 1/2
podiel priestoru spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve: 550/9425
7. **Zuzana Sabová, rod. Oškrobaná, Myjava, SR** vlastník bytu č.7 spoluvlastnícky podiel: 1/2
podiel priestoru spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve: 703/9425
Ing. Miloš Sabo, rod. Sabo, Myjava, SR vlastník bytu č.7 spoluvlastnícky podiel: 1/2
podiel priestoru spoločných častiach a spoločných zariadeniach, príslušenstve: 703/9425

Mgr. Danica Sabová, rod. Gáliková, Myjava, SR

- vlastník bytu č. 7 spoluvlastnícky podiel: 1/2 - BSM
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 703/9425
8. **Zuzana Sabová, rod. Oškrobaná, Myjava, SR**
vlastník bytu č. 8 spoluvlastnícky podiel: 1/2
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 575/9425
Ing. Miloš Sabo, rod. Sabo, , 907 01 Myjava, SR
vlastník bytu č. 8 spoluvlastnícky podiel: 1/2
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 575/9425
9. **Radim Češík, rod. Češík, 42 53 Kunín, ČR**
vlastník bytu č. 9 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 814/9425
10. **Leopoldína Mauzerová, rod. Neumanová, 020 61 Lednické Rovne, SR**
vlastník bytu č. 10 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 582/9425
11. **Katarína Ducárová, PhD., rod. Čavojská, , 841 07 Bratislava, SR** vlastník bytu č. 11 spoluvlastnícky podiel: 1/3
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 582/9425
Ing. Zuzana Bábicsová, rod. Čavojská, nar. 07 Bratislava, SR
vlastník bytu č. 11 spoluvlastnícky podiel: 1/3
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 582/9425
Barbora Majdeková, rod. Čavojská, nar. 83103 Bratislava, SR
vlastník bytu č. 11 spoluvlastnícky podiel: 1/3
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 582/9425
12. **Mgr. Alena Vražáková, rod. Vražáková, nar. , 022 04 Čadca, SR**
vlastník bytu č. 12 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 941/9425
13. **Obec Oščadnica, Námestie M. Bernáta č. 745, 023 01 Oščadnica IČO: 314170, SR, zastúpená starostom obce Ing. Mariánom Plevkom**
vlastník nebytového č. 1 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 1739/9425
14. **Obec Oščadnica, Námestie M. Bernáta č. 745, 023 01 Oščadnica IČO: 314170, SR, zastúpená starostom obce Ing. Mariánom Plevkom**
vlastník nebytového č. 2 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 295/9425
15. **Obec Oščadnica, Námestie M. Bernáta č. 745, 023 01 Oščadnica IČO: 314170, SR, zastúpená starostom obce Ing. Mariánom Plevkom**
vlastník nebytového č. 3 spoluvlastnícky podiel: 1/1
podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve: 428/9425

(ďalej v texte len ako „vlastník/ci bytov a nebytových priestorov“ alebo spoločne ako „zmluvné strany“)

- 2.2 **Poverená oprávnená osoba k podpisu Zmluvy o výkone správy, ktorá bola schválená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z ich radu konanej dňa 17.03.2023:**
Ján Mohylák, rod. Mohylák, , 023 01 Oščadnica, SR

Článok II.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie tovarov a služieb, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu,
- b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome,
- c) vedenie účtu domu v banke
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, nedoplatkov na úhradách zaplnenia a iných pohľadávok a nárokov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov,
- f) ďalšie činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocnenia v zmysle článku VI. tejto zmluvy.

Článok III.

Vymedzenie pojmov

Pre účely tejto zmluvy:

- a) **bytom** sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky,
- b) **bytovým domom** sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty, a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených zákonom vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- c) **nebytovým priestorom** sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvom bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,
- d) **spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- e) **spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sa nachádzajú mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne pripojky,
- f) **spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo) sa podľa osobitného predpisu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príľahlý pozemok),
- g) **podlahovou plochou bytu** sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy balkónov a lodžií a terás,
- h) **prevádzkou** sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie, za prevádzku sa považujú aj povinné odborné prehliadky (revízie) technických zariadení podľa osobitného predpisu,
- i) **údržbou** sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou,
- j) **opravou** sa na účely tohto zákona rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu,
- k) **rekonštrukciou** sa na účely tohto zákona rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch,
- l) **modernizáciou** sa na účely tohto zákona rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- m) **vlastníkom** sa rozumie vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, vrátane vlastníka garáže alebo garážového státia, ak sú tieto súčasťou bytového domu, ktorý je zároveň so všetkými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

n) zástupcom vlastníkov môže byť len fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je zvolený vlastními bytov a nebytových priestorov. Zástupca vlastníkov zabezpečuje komunikáciu medzi správcou a vlastními, informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu a dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu, je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b zákona,

o) garážou sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel,

p) garážovým stojiskom sa rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome, garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom,

r) skladovým priestorom sa rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.

s) ohraňením bytu/nebytového priestoru sa rozumie:

s.1) Vstupné dvere do bytu/nebytového priestoru a do príslušenstva umiestneného mimo bytu/nebytového priestoru (pivnica) vrátane zárubne vstupných dverí, pivnice, balkóny (lodžie) a okná.

s.2) Prívody studenej vody po začiatok vodomera, kanalizácia po zaústenie do zvislého odpadového potrubia, ústredné kúrenie po začiatok termostatických a prietokových ventilov, prípojka elektrického prúdu po začiatok elektromera.

s.3) Súčasťou bytu/nebytového priestoru je celé vnútorné vybavenie a vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, radiátory ústredného kúrenia, termostatické a prietokové ventily - cirkulácia, elektroinštalácie, odpady, merače SV, pomerové merače tepla, dorozumievacie zariadenie (bytový telefón) a pod., okrem spoločných odvetšňovacích ventilov na najvyššom poschodí a zvislých a vodorovných potrubných vedení po uzatváracie ventily v byte/nebytovom priestore.

t) domovým poriadkom sa rozumie: vlastními bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku."

Článok IV.

Rozsah a obsah predmetu plnenia

1. Správca je povinný uzatvoriť zmluvy a zabezpečiť ich plnenie pre dodávku nasledovných médií:
 - a) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
 - b) dodávka vody z verejného vodovodu,
 - c) odvetšňovanie odpadových vôd - tzv. stočné po napojení na VK.
2. Správca je povinný zabezpečiť ďalšie poskytovanie služieb:
 - a) deratizáciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu (podľa potreby alebo podľa všeobecne záväzného nariadenia obce),
 - b) poistenie domu na základe výberu poisťovne a súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - c) upratovacie služby spoločných priestorov bytového domu na základe výberu a súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - d) vykonanie zákonných preventívnych protipožiarnych prehliadok a kontrol, odborných prehliadok a kontrol bleskozvodov, elektrickej inštalácie, odborných prehliadok, skúšok a kontrol vyhradených technických zariadení,
 - e) prevádzka odpadovej kanalizácie vrátane celej technológie na jej funkčnosť,
 - f) poskytovanie káblovej televízie,
 - g) odvoz a likvidácia odpadu,
 - h) ďalšie služby a plnenia, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú na základe zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
3. Správca je povinný zabezpečiť vedenie ekonomickej agendy v podvojnom účtovníctve:
 - a) fondu prevádzky, údržby a opráv domu a úhrad za plnenia (ďalej len FPÚOD),
 - b) mesačných zálohových predpisov (ďalej len MZP) za poskytované služby,
 - c) ročných vyúčtovaní zálohových platieb za poskytované služby,
 - d) evidenciu a úhrady dodávateľských a odberateľských faktúr.

4. Správca zabezpečí vykonanie odborných prehliadok, skúšok a kontrol elektrozariadení, bleskozvodov, spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa osobitných predpisov (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon, zákon o tepelnej energetike atď.) Následne správca zabezpečí odstránenie zistených väd, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu

vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca zabezpečí vedenie kníh o vykonaní odborných prehliadok a skúšok k jednotlivým zariadeniam v dome.

5. Správca zabezpečí opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou a podľa stavu finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
6. Správca eviduje nedoplatky vlastníkov bytov a nebytových priestorov za nezaplatené úhrady do FPÚOD, správcovského poplatku a zálohových platieb za poskytnuté služby. Nedoplatok vymáha písomnými upomienkami a v rámci súdneho konania. Správca je povinný podať návrh na vykonanie exekúcie alebo dobrovoľnej dražby bytu na uspokojenie pohľadávok, ak takýto návrh schválila nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
7. Vlastníci domu poverujú správcu na prerokovanie a uzatvorenie resp. vypovedanie poisťovnej zmluvy na poistenie domu ako nehnuteľnosti, na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok V.

Práva a povinnosti správcu

1. Činnosť správcu môže byť vykonaná len podľa zákona.
2. Pri správe domu je správca povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 FPÚOD, od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov,
 - g) vypracovať a každoročne do 30. novembra 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,
 - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o),
 - i) podať návrh na exekučné konanie,
 - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom,
 - k) priebežne zverejňovať v elektronickej forme - emailom zástupcovi vlastníkov, vlastníkom bytov a nebytových priestorov alebo na webovom sídle správcu 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, pričom tento spôsob oboznamovania sa považuje za spôsob obvyklý pre zverejňovanie údajov v dome. Každý vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný oznámiť správcovi svoju mailovú adresu, prípadne každú jej zmenu, inak sám zodpovedá za neúspešné doručenie korešpondencie.
 - l) 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. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu,

- m) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín, správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
 - n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
 - o) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
 - p) umožniť vlastníkovi v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚOD, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo sa môžu na náklady vlastníka v dome vyhotoviť z nich kópie, pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
 - q) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.
3. Na zabezpečenie správy, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu je správca povinný:
- a) vykonať výpočet mesačného zálohového predpisu (ďalej len MZP), ktorý súvisí s užívaním bytu/nebytového priestoru, pričom pri výpočte sa vychádza zo skutočných nákladov predchádzajúceho kalendárneho roka; predpokladaných nákladov bežného roka, dohodnutého preddavku do FPÚOD a poplatku za výkon správy vo výške dohodnutej v zmluve, prípadné ďalšie položky, o ktorých bolo rozhodnuté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vyúčtovacím obdobím je kalendárny rok.
 - b) vykonať zmenu výšky MZP za plnenia spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci z výsledku vyúčtovania predchádzajúceho kalendárneho roka, zo zmeny právnych a cenových predpisov, prípadne zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb,
 - c) vykonať zmenu FPÚOD podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - d) v rámci vykonávania správy spoločných častí a spoločných zariadení domu zabezpečovať odstránenie prípadných havárií za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, vzniku škody, prípadne jej nárastu,
 - e) v súčinnosti so zástupcom vlastníkov kontrolovať množstvo, cenu a kvalitu vykonaných prác. Potvrdenie množstva, ceny a kvality vykonaných prác potvrdí zástupca svojim podpisom na faktúre. Výnimku tvoria vykonané práce za protipožiarne prehliadky, odborné prehliadky elektrických zariadení, bleskozvodov a prípadných ďalších zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov a následné odstránenie zistených väd, odstránenie havarijných stavov. O termíne vykonania odborných prehliadok, odborných skúšok a ich odstraňovaní bude správca zástupcu vlastníkov vopred informovať.
 - f) v súčinnosti so zástupcom vlastníkov bytov zabezpečovať bežnú údržbu spoločných častí domu do limitu = 700,- Eur za rok podľa rozhodnutia zástupcu vlastníkov. Správca je povinný vykonať opravy v súlade s predloženým ročným plánom opráv po odsúhlasení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov.
 - g) 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 FPÚOD, musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcu 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 podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Za týmto účelom správca zabezpečí otvorenie samostatného bankového účtu na platby vlastníkov. Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy.
4. Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zmluvy.
5. Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚOD. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚOD, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do FPÚOD, v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa zákona § 5 ods. 1 písm. b).

6. Po skončení kalendárneho roku je správca povinný vykonať vyúčtovanie skutočných nákladov za nasledovné služby:

a) **dodávka studenej vody (ďalej len SV)** - podľa nameraných spotrieb na jednotlivých vodomeroch SV, prepočítaných koeficientom, ktorý sa určí pomerom nameranej spotreby na fakturačnom meradle SV k celkovému súčtu nameraných spotrieb na jednotlivých bytových vodomeroch SV. Po napojení bytového domu na verejnú kanalizáciu sa rovnakým spôsobom bude vyúčtovať odvod vody tzv. stočné.

V prípade, že nie je možné zistiť spotrebu SV u konečného spotrebiteľa v dome vybavenom bytovými meradlami pre nezavinenu poruchu vodomera v byte, alebo z iného nezavineného dôvodu, bude jeho spotreba stanovená ako priemerná spotreba vody v m³ na 1 osobu, zo súčtu všetkých odčítaných vodomeroch bytov. Ak nemožno zistiť spotrebu SV pre konečného spotrebiteľa pre jeho zavinenie, t.j. zneprístupnenie bytu alebo poškodenie plomby, resp. vodomera, stanovená spotreba bude povýšená koeficientom 1,5.

b) **dodávka elektrickej energie - osvetlenie spoločných priestorov domu a prevádzka prečerpávacej stanice** - náklady na elektrickú energiu pre spoločné časti a zariadenia budú rozpočítané podľa spotreby studenej vody v byte (m³), pričom memná jednotka a náklad vlastníkovi bytu sa určí ako súčet nákladov za dodanú elektrickú energiu/ celková spotreba vody v bytoch * spotreba vody konkrétneho bytu. Po napojení bytového domu na verejnú kanalizáciu sa náklady budú rozúčtovať aj vlastníkom nebytových priestorov podľa spôsobu uvedeného v predchádzajúcej vete, pričom sa zohľadní spotreba vody nebytových priestorov.

c) **upratovanie spoločných priestorov bytového domu** - náklady na upratovanie spoločných priestorov domu budú rozpočítané rovným dielom na byt,

d) **odvoz a likvidácia odpadu** - podľa spotreby studenej vody v byte (m³), pričom memná jednotka a náklad vlastníkovi bytu sa určí ako súčet nákladov za odvoz a likvidáciu/ celková spotreba vody v bytoch * spotreba vody konkrétneho bytu,

e) **deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia v dome** - náklady na deratizáciu budú rozpočítané rovným dielom na byt/nebytový priestor,

f) **prevádzka zbernej šachty - ČOV** - náklady budú rozpočítané rovným dielom na byt,

g) **dodanie služieb káblovej televízie** - rovným dielom na byt.

Dohodnutý spôsob vyúčtovania skutočných nákladov uvedených v bode 6. tohto článku môže správca zmeniť podľa schváleného rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu na schôdzi vlastníkov. Zápisnica sa považuje za písomný dodatok ku zmluve. Dohodnutý spôsob rozúčtovania skutočných nákladov platí za podmienky, že všeobecne záväzný právny predpis neurčí inak.

7. Celkové vyúčtovanie nákladov za plnenia je správca povinný predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov do 31. mája nasledujúceho roku. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej 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 domu.

8. Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia FPÚOD a úhrad za plnenia podľa odseku 7. tohto článku, nemá až do ich predloženia nárok na odmenu za výkon správy; nárok na odmenu za výkon správy nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci rok podľa odseku 2 písm. g) tohto článku. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.

9. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok z ročného vyúčtovania nákladov späť vlastníkom bytov a nebytových priestorov do 30 dní od doručenia vyúčtovania až po vzájomnom započítaní ich záväzkov. O vykonaní vzájomného započítavania dlhu bude správca vlastníka bytu písomne informovať.

10. Vlastníka bytu a nebytového priestoru, ktorého dlžoba neprevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upozorní na plnenie jeho povinností písomnou upomienkou alebo emailom. Vlastníka, ktorého dlžoba prevyšuje trojnásobok MZP, správca upozorní poštovou zásielkou alebo emailom a navrhne mu uzavrieť zmier na vyrovnanie dlhu. Za vystavenie upomienky bude vlastníkovi bytu/nebytového priestoru započítaný poplatok v zmysle cenníka správcu platného v čase vystavenia upomienky a zverejneného na verejne dostupnom mieste - informačnej tabuli umiestnenej v sídle správcu. V prípade, že vlastník bytu/nebytového priestoru neuhradí

spolu s dlžnou čiastkou aj tento poplatok za upomienku, bude mu zaúčtovaný ako pohľadávka do nákladov ročného vyúčtovania.

11. Správca je oprávnený obstaráť právne, prípadne iné služby na vymáhanie pohľadávok zo vzniknutých nedoplatkov na úhradách za plnenia, úhradách preddavkov do fondu, odmeny za výkon správy od vlastníkov. Všetky náklady spojené s obstaraním služby za účelom vymáhania pohľadávok, nákladov právneho zastupovania za vykonané právne úkony, nákladov za spracovanie upomienky, nákladov na poštovné za zaslanie upomienky, nákladov exekučného konania a dobrovoľnej dražby je správca oprávnený uhradiť z účtu domu /z FPÚOD/ až do ich vymoženia od dlžníka (pripísaním na účet domu).
12. Správca je povinný vykonávať 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 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.
13. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov v dome:
 - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom v dome,
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu v dome.
14. 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 domu na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcou alebo spoločenstvom. Správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva, alebo na tento účel poverenému vlastníkovi v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania FPÚOD, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.
15. Správca nie je viazaný povinnosťou konať, ani nezodpovedá za dôsledky nečinnosti, alebo nedodržania postupu podľa zmluvy pri oznamovaní a doručovaní dokladov o hlasovaní vlastníkov na schôdzi vlastníkov alebo pri písomnom hlasovaní, ktoré nezvolal správca.
16. Správca má právo odmietnuť rozhodnutie vlastníkov, ktoré je v rozpore s právnymi predpismi.
17. Vlastníci dávajú správcovi súhlas na použitie ich prostriedkov na vykonávané obchody a na vykonanie obchodov na ich účet podľa podmienok zmluvy a zákona, ako súhlas dotknutej osoby podľa § 89 odsek 4 zákona č. 483/2001 Z.z. o bankách, pri disponovaní s prostriedkami na bankovom účte patriacemu vlastníkom.
18. Podmienky a spôsob reklamácie výkonu správy sú uvedené v reklamačnom poriadku. Reklamačný poriadok je zverejnený na viditeľnom mieste v priestore sídla správcu.
19. To čo nie je obsiahnuté v tejto zmluve o výkone, zmluvné vzťahy sa riadia zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Splnomocnenie pre správcu bytového domu

Vlastníci bytov splnomocňujú správcu k vykonávaniu jeho povinností v súlade s textom tejto zmluvy a znením zákona.

Článok VII.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome určuje zákon a táto zmluva.
2. Vlastníci sú povinní v súlade s § 10 odsek 1 a 6. zákona pravidelne mesačne vopred platiť:
odsúhlasený príspevok do FPÚOD,
určené zálohové platby na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov,
poplatok za správu,
iné poplatky na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov.

Výšku mesačných platieb oznámi správca aktuálnym mesačným predpisom záloh (MPZ) každému vlastníkovi bytu/nebytového priestoru do 25 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy. Vlastníci bytov/nebytových

priestorov sú povinní platby uhrádzať na účet domu v banke, ktorý oznámi správca vlastníkom bytov/nebytových priestorov v MPZ s určením variabilného symbolu pre špecifikáciu platieb. Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov/nebytových priestorov v dome povinní uhrádzať mesačne vopred na účet domu, hotovostným vkladom na účet v banke alebo bezhotovostným prevodom. Platby podľa článku VII. bod 2 sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukázať mesačne vopred, k poslednému dňu v kalendárnom mesiaci, na nasledujúci mesiac.

3. Prípadný nedoplatok vypočítaný z ročného vyúčtovania sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní zaplatiť správcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania po vzájomnom započítaní záväzkov vlastníka. Vlastník bytu/nebytového priestoru je oprávnený ročné vyúčtovanie reklamovať, reklamácia musí byť písomná a nemá odkladný účinok na úhradu vyčísleného nedoplatku.
4. Vlastníci bytov sú povinní do 15 dní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet MZP, resp. vyúčtovanie zálohových platieb, zmenu počtu osôb, ktoré s ním užívajú byt súvisle minimálne počas 2 mesiacov, odovzdanie bytu/nebytového priestoru do nájmu a prevodu bytu/nebytového priestoru, zmenu priezviska. Ak vlastník byt/ nebytový priestor neužíva, je okrem toho povinný oznámiť správcovi adresu svojho bydliska a každú jej zmenu (trvalého alebo prechodného) a uhradiť stanovený MZP mesačne vopred. V prípade, že si vlastník nesplní svoju povinnosť, zodpovedá za prípadnú vzniknutú škodu, ktorú mu správca vyúčtuje.
5. Ak vlastník nesplní povinnosti podľa bodu č. 4, tohto článku, je povinný zaplatiť správcovi náklady a škodu, ktoré správcovi vzniknú v dôsledku nesplnenia povinnosti vlastníkom alebo pri odstraňovaní následkov porušenia povinnosti vlastníkom (napr. prepracovaním rozúčtovania skutočných nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru a pod.).
6. Vlastníci sa zaväzujú, že nevykonajú akýkoľvek zásah do určených meradiel, ktorými sa rozumejú meradlá studenej vody umiestnených v byte/nebytovom priestore, slúžiacich pre určenie spotrieb dodávky studenej vody, do plomb týchto meradiel a zabezpečia, aby k tomu nedošlo.
7. Vlastníci sa zaväzujú uhradiť v plnom rozsahu náklady spojené s výmenou určených meradiel, ak dôjde akémukoľvek zásahu a narušeniu do určených meradiel zo strany vlastníka (zásahom sa rozumie aj porušenie plomb na určených meradlách).
8. Ak vlastníci požiadajú správcu o overenie určených meradiel uvedených v bode 6 tohto článku z dôvodu pochybnosti správnosti ich merania, náklady spojené s overením určených meradiel sa zaväzujú vlastníci uhradiť v plnom rozsahu v tom prípade, ak pri ich overovaní nebola na nich zistená chyba. V prípade, že pri overovaní určených meradiel bude chyba zistená, alebo ak bude nevyhnutné vykonať výmenu chybných určených meradiel, náklady na overenie alebo náklady na nákup nových určených meradiel a ich inštaláciu uhradí správca z prostriedkov FPÚOD bez predchádzajúceho rozhodnutia vlastníkov na schôdzi vlastníkov. Predchádzajúce rozhodnutie vlastníkov na schôdzi vlastníkov o úhrade nákladov na nákup a inštaláciu určených meradiel z FPÚOD nie je potrebné ani v takom prípade, ak správca vykoná takýto nákup a inštaláciu určených meradiel, ktorými dôjde k výmene pôvodných určených meradiel z dôvodu uplynutia času platnosti ich overenia.
9. Za správnosť odpočtov nameraných hodnôt z určených meradiel v byte/nebytovom priestore zodpovedá poskytovateľ podpornej energetickej služby. V prípade nefunkčnosti diaľkového odpočtu merania - resp. nefunkčnosti určených meradiel je vlastník povinný doručiť na adresu správcu v písomnej forme /poštovou zásielkou, emailom/ odpočty nameraných hodnôt z určených meradiel v lehote do 7 pracovných dní od upovedomenia správcu.
10. Vlastník je povinný udržiavať byt/nebytový priestor v dome na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu/nebytového priestoru, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom/nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluúžívacích práv.
11. Vlastník bytu a nebytových priestorov je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch/nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt/nebytový priestor užívajú.
12. Vlastník bytu a nebytových priestorov v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu/nebytového priestoru správcovi alebo 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 spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu/nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte/nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník neumožní na požiadanie vstup do bytu/nebytového priestoru, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

13. Vlastník bytu a nebytových priestorov v dome nemôže vykonávať úpravy bytu/nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
14. Ak vlastník bytu a nebytových priestorov v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt/nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo 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 z vlastníkov v dome nariadiť predaj bytu/nebytového priestoru.
15. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody. Vlastník je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách (únikových cestách) a v spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnejmu zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených spoločných priestoroch, zákaz uskladňovania horľavých a výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych zariadení, elektrických, vodovodných a tepelných rozvodov v dome.
16. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt/nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu/nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník v dome neumožní vstup do bytu/nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu/nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu. Zásah do nosných priečok je možný len so súhlasom statika a stavebného úradu. O vykonaní stavebných úprav bytu/nebytového priestoru bude 10 dní vopred informovať správcu, resp. podá žiadosť o udelenie súhlasu a určení podmienok, za ktorých bude možné stavebné úpravy bytu/nebytového priestoru vykonať.
17. Vlastníci bytov a nebytových priestorov si vyhradzujú právo výberu poistenia domu, výberu dodávateľov a schválenie ceny diela za údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu domu.
18. Vlastníci majú právo reklamovať dodávky plnenia u správcu, ktorý je povinný následne reklamovať vadné plnenie u dodávateľa. Reklamáciu je potrebné uplatniť u správcu bez zbytočného odkladu najneskôr do 15 dní od vzniku plnenia.
19. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckmi podľa § 14b ods. 1 písm. s). Za tým účelom je správca po jeho schválení povinný zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom, na oznamovanie informácií v dome.

Článok VIII.

Účasť vlastníkov na výkone správy

1. Vlastník bytu a nebytových priestorov 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 nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušného pozemku.
2. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
3. Za každý byt/nebytový priestor v dome má vlastník bytu/nebytový priestor v dome jeden hlas pripadajúci na byt/nebytový priestor v dome, to platí aj vtedy, ak je byt/nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb. V prípade podielových spoluvlastníkov sa riadi ustanoveniami § 139 ods. 2 zákona č. 40/1964 Z.z. - Občiansky zákonník, pričom pre platný hlas za jeden byt je potrebné rozhodnutie spoluvlastníkov väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov.
4. Vlastník bytu a nebytových priestorov 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/nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu a nebytových priestorov v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu a nebytových priestorov v dome nemôže splnomocniť na

zastupovanie správcu, kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe, alebo zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.

5. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov v dome. Ak správca zvoláva schôdzu, alebo vyhlasuje písomné hlasovanie na základe doručenej žiadosti štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov, má právo účtovať poplatok v zmysle zverejneného cenníka služieb v sídle správcu. Za miesto konania schôdze/písomného hlasovania sa určujú spoločné priestory v bytovom dome, resp. priestory Obecného úradu v Oščadnici.

6. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v elektronickej podobe doručené každému vlastníkovi bytu a nebytových priestorov v dome.

Za spôsob a miesto obvyklé pre oznamovanie v dome sa považuje doručenie akéhokoľvek oznámenia, písomností, zápisnice a pod. na e-mailovú adresu určenú vlastníkom bytu/nebytového priestoru. Vlastníci bytov/nebytových priestorov sú povinní včas oznámiť správcovi skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na doručovanie oznámení o schôdzi vlastníkov a oznamovania výsledkov hlasovania a iných písomností. Úmyselné neprevzatie alebo odopretie prevzatia akéhokoľvek oznámenia, písomností, zápisnice a pod. má účinky riadneho doručenia.

7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov/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 vlastními bytov v dome,
- b) výške platby za správu, pokiaľ nie je zmluvne dohodnuté inak
- c) zmene formy správy,
- d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- e) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu 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 vlastními nebytových priestorov a garáží v dome,
- h) súhlase s úpravou bytu/nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov/nebytových v dome v neprimeranom rozsahu,
- i) súhlase s úpravou bytu/nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu/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 príslušeného pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- j) inštalácií alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
- k) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu/nebytového priestoru v dome,
- l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva,
- m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastními bytov v dome podľa § 19 ods. 8. Zákona.

8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov/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 vecí, 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 v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,

- f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušenstvu pozemku.
9. Súhlas všetkých vlastníkov bytov/nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevezení vlastníctva nebytového priestoru, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov/nebytových priestorov v dome.
 10. O veciach, ktoré nie sú upravené v bodoch 7 až 9, 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.
 11. Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvihacieho zariadenia podľa osobitného zákona 15c) v spoločných častiach bytového domu.
 12. 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 bodu 7. tohto článku 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 bodu 8. tohto článku do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 10. tohto článku do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 13. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.
 14. Zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca alebo zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu a nebytových priestorov v dome a podpíše ju overovateľia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Obsah zápisnice musí byť spracovaný v súlade so zákonom § 14a odsek 5.
 15. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov bytov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým špecifikovaným v bode 6. tohto článku s uvedením dátumu zverejnenia.
 16. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov 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 v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania. V prípade, že v zákonom stanovenej lehote nebude správcovi doručený originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov bytov alebo výsledok písomného hlasovania spracovaný v súlade so zákonom § 14a odsek 5, správca na túto zápisnicu a výsledok hlasovania zo schôdze vlastníkov, alebo na výsledok písomného hlasovania neprihliada a o tejto skutočnosti bude písomne informovať povereného zástupcu vlastníkov, resp. vlastníkov bytov a nebytových priestorov spôsobom v dome obvyklým.
 17. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytových priestorov, 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 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 a nebytových priestorov v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa zákona § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytových priestorov v dome súd.

Článok IX.

Hospodárenie s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv domu

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do FPÚOD a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do FPÚOD, určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady

do FPÚOD podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, pre účely tvorby FPÚOD sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, terasy a lódie.

2. Príjmom FPÚOD sú:

- a) mesačné preddavky vlastníkov bytu/nebytového priestoru,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu/nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu/nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu/nebytového priestoru zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov FPÚOD,

3. Z FPÚOD sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚOD sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a terás, ktoré sú spoločnými časťami domu, poplatok za vykonávanie bežnej údržby spoločných častí a spoločných zariadení zástupcovi vlastníkov. Prostriedky FPÚOD možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekleníť nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚOD.

4. Správca vedie prostriedky vo FPÚOD analyticky oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

5. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu/nebytového priestoru nemá doterajší vlastník v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚOD.

6. O vecnom a finančnom použití prostriedkov fondu rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov, na schôdzi vlastníkov spôsobom podľa zmluvy. O ich rozhodnutí musí byť vyhotovená zápisnica zo schôdze vlastníkov. Čerpanie prostriedkov fondu je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastními bytov a nebytových priestorov.

7. Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov na použitie prostriedkov fondu nie je potrebný na úhradu nákladov spojených:

- a) so zabezpečením odstraňovania havárií, chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, vzniku škody, prípadne jej nárastu,
- b) so zabezpečením bežnej údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu vo výške ustanovenej prijatým rozhodnutím na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov za rok. Úhrada týchto nákladov sa vykoná po predložení a odsúhlasení dokladov správcovi zástupcovi vlastníkov na ním určený bankový účet.
- c) so zabezpečením pravidelných revízií technických zariadení a odstránenie chýb a porúch, ktoré boli revíziou zistené.

8. Vlastník bytu/nebytového priestoru v dome, ktorý byt/nebytový priestor neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FPÚOD vo vyčíslenom mesačnom zálohovom predpise.

9. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním opráv a údržby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu ako aj neodstránení havárií z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo FPÚOD alebo v dôsledku nečinnosti, nesúhlasu alebo porušenia povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo neodsúhlasenia vykonania opráv podľa správcovi vypracovaného predloženého ročného plánu opráv a vlastními bytov a nebytových priestorov schváleného.

Článok X.

Poplatok za výkon správy

1. Cena za výkon správy za poskytované činnosti uvedené v predmete tejto zmluvy je dohodou zmluvných strán v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách.

2. Zmluvné strany sa dohodli na poplatku: **8,- Eur/mesiac/byt/nebytový priestor**. Cena je vrátane DPH.

3. Poplatok si správca vyinkasuje mesačne do 25.-teho dňa príslušného mesiaca z účtu domu.

4. Dohodnutú výšku poplatku za výkon správy može správca zmeniť každý rok o výšku ročnej miery inflácie vyhlásenej štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok. Výšku poplatku za výkon

správy správca upraví a oznámi vlastníkom samostatným oznámením o zmene výšky mesačného poplatku za výkon správy. Doručené oznámenie o zmene výšky poplatku za výkon správy plní úlohu dodatku k tejto zmluve.

Článok XI.

Osobitné ustanovenia

1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vykonávané správcom v rozsahu zákona a znenia tejto zmluvy zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. Pri platbách uskutočnených prostredníctvom peňažného ústavu je vlastník bytu a nebytových priestorov povinný uviesť okrem čísla bankového účtu vo formáte IBAN aj variabilný symbol (VS). IBAN vlastníkom bytov a nebytových priestorov oznámi správca v MZP pre stanovenie preddavkových platieb.
3. Písomnosti a iné podklady, ktoré sa týkajú výkonu správy, sa považujú za doručené vlastníkovi bytu a nebytových priestorov doručením na adresu vlastníka uvedenej v tejto zmluve, ak vlastník písomne neoznámí správcovi inú adresu pre doručovanie. Povinnosť správcu doručiť písomnosť doporučeným listom je splnená, akonáhle pošta písomnosť doručí, alebo akonáhle ju správcovi vráti z poslednej známej adresy ako nedoručiteľnú. Táto povinnosť je splnená aj vtedy, ak je písomnosť doručená správcom a vlastník bytu a nebytových priestorov jej prevzatie písomne potvrdí. Tento spôsob doručenia môže byť použitý, pokiaľ sa nepoužije iný spôsob doručovania uvedený v zmluve, alebo ak iný spôsob doručovania neupravuje zákon.
4. Správca je oprávnený konať vo veci zápisu záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov do katastra nehnuteľností v zmysle ustanovenia § 15 ods. 1 zákona.
5. Dňa 24.05.2016 nadobudlo účinnosť Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 zo dňa 27.4.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto informácií. Toto nariadenie bolo prevzaté zákonom č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nariadenie je záväzné v celom rozsahu a priamo uplatniteľné vo svojej celistvosti vo všetkých členských štátoch Európskej únie. Správca je prevádzkovateľom osobných údajov súvisiacich so správou bytového domu. Právnym základom na spracovanie osobných údajov je zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a uzatvorená zmluva o výkone správy. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu/nebytového priestoru, telefónne číslo, elektronická adresa /email/, číslo účtu vo formáte IBAN. Správca je oprávnený takto získané údaje poskytnúť iným osobám spolupracujúcim so správcom len na zmluvnom základe za účelom zabezpečenia činnosti správcu podľa zmluvy.
6. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do FPÚOD alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. Obvyklým miestom sa rozumie informačná tabuľa umiestnená v dome.

Článok XII.

Doba trvania a skončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e). Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. 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 v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.
3. 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 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 v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie zákona § 14b ods. 1 písm. g) zákona a predsedu spoločenstva určí správca.

4. Ak bude správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzatvorenej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov. Po vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov je správca povinný postupovať v súlade so zákonom § 8a odsek 10 zákona.

Článok XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že pri realizovaní výkonu správy sa budú riadiť touto zmluvou. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou sa budú riadiť príslušnými ustanoveniami zákona a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len na základe dohody obidvoch zmluvných strán a to formou očíslovaných písomných dodatkov.
3. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu/nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastníka bytu/nebytového priestoru v dome nadobudol byt/nebytový priestor v dome na základe zmluvy o výstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu/nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastníka v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú ich vysporiadaním. Nového vlastníka bytu/nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu/nebytového priestoru v dome.
4. Zmluva je vypracovaná v dvoch originálnych exemplároch, ktoré ostávajú u správcu. Správca je povinný doručiť kópiu tejto schválenej zmluvy každému vlastníkovi bytu/nebytového priestoru v dome v lehote do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov.
5. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že s obsahom zmluvy súhlasia a že táto je prejavom ich slobodnej vôle. Ďalej zmluvné strany vyhlasujú, že zmluva nebola uzatvorená v tiesni, na dôkaz čoho ju podpisujú.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom, keď ju nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome schválila a správca s poverenou osobou podpísal. Nadobúda účinnosť podpísaním oboma zmluvnými stranami.

V Kysuckom Novom Meste, dňa

Správca:
Patrik Varoš
konateľ spoločnosti

Za vlastníkov bytového domu č. 759/J

Ján M. Lák
poverená oprávnená osoba

Podľa osvedčovacej knihy č. 160/2023 podpísal
uznal za svoj podpis túto listinu
rod. č.
bytom
preuk
V Re
(okružná pečiatka OÚ, obec)

.....
podpísal (1.1 ohroclpit)
.....
rocl.č.
bytom
preuk-az toloh]Osti- dluh a číslo.
.....
v Kysuckom Novom Meste, dňa
podpis:

