

## Zmluva o výkone správy

č.20190626

uzavretá podľa ust. § 8 a nasl. zák.č. 182/1993Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení  
(ďalej aj len ako „Bytový zákon“)

### 1. zmluvná strana:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s. č. 8272, nachádzajúceho sa v katastrálnom území, obci a okrese Trnava, na ulici Botanická or.č. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, postavenom na pozemku parc.č. 1636/16, zapísaného v LV č.9757, za ktorých postupom podľa § 14b ods. 1 písm. e) Bytového zákona je poverenou osobou oprávnenou podpísať túto Zmluvu o výkone správy Ing. Daniel Radošínský, nar. \_\_\_\_\_, vlastník a obyvateľ bytu v predmetnom dome (ďalej v texte zmluvy o výkone správy každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru aj len ako „BaNP“ sám aj len ako „Vlastník“ alebo ďalej všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov spolu aj len ako „Vlastníci BaNP“)

a

### 2. zmluvná strana - správca:

Domová správa, s.r.o., IČO: 36 248 461, so sídlom: Tehelná č. 3/a, 917 01 Trnava, SR, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, Odd.: Sro, Vl.č.: 13389/T, v jej mene konajúci: Mgr. Igor Bočko – konateľ spoločnosti a Mgr. Juraj Droběna – konateľ spoločnosti (ďalej aj len ako „Správca“)

uzatvárajú predmetnú Zmluvu o výkone správy (ďalej aj len ako „Zmluva“) v nasledovnom znení:

### Článok I. Úvodné ustanovenia

- 1) Správca je právnickou osobou, ktorá prehlasuje, že má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu a spĺňa aj podmienky podľa zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov, najmä § 2 citovaného zákona.
- 2) Vlastníci BaNP sú vlastníkami 155 bytov a/alebo 25 nebytových priestorov, z toho 10 zariadení obchodu, 1 hromadná garáž so 125 parkovacími miestami pre osobné vozidlá v 1. podzemnom podlaží (1.PP) a 14 samostatných garáží v 1. PP nachádzajúcich sa v bytovom dome so s.č. 8272 so 7 vchodmi, označené or. č. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, v katastrálnom území, obci a okrese Trnava, postavenom na pozemku parc.č. 1636/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5258 m<sup>2</sup> a ďalších príslušných pozemkov par. č. 1636/ 11 o výmere 729 m<sup>2</sup>, par. č. 1636/ 16 o výmere 48 m<sup>2</sup> – oba druh pozemku zastavané plochy a nádvorí, zapísaných v LV č. 9757, ktorí títo Vlastníci BaNP sú zároveň spoluvlastníkmi vo vzťahu k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu, k príslušenstvu a k pozemku, a ktorých spoluvlastnícke podiely sú určené v Liste vlastníctva č.330 (ďalej aj len ako „dom“). Zoznam Vlastníkov BaNP v dome tvorí osobitnú prílohu č. 1 tejto Zmluvy, ktorý v súlade s ochranou osobných údajov (podľa zák.č. 18/2018 -GDPR) nebude zverejňovaný spolu s textom znenia tejto Zmluvy.
- 3) Definíciu bytu, nebytového priestoru, spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku (zastaveného, príslušného) a spoluvlastníckeho podielu upravuje Bytový zákon.

### Článok II. Predmet zmluvy, vypovedanie zmluvy

- 1) Predmetom tejto Zmluvy je zabezpečenie správy domu a výkon správy domu, ktorým týmto výkonom správy domu Vlastníci BaNP poverili Správca, s čím Správca súhlasí, a vrátane úpravy vzájomných práv

1. strana Zmluvy o výkone správy bytového domu BOTANIKA  
v Trnave s.č. 8272, na ulici Botanická č. 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59

a povinností Vlastníka, prípadne Vlastníkov BaNP a Správcu, a to za podmienok a spôsobom uvedeným ďalej v tejto Zmluve.

- 2) Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými Správca zabezpečuje pre Vlastníkov BaNP v dome:
  - a) prevádzku, údržbu, opravy, obnovu, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva, prífahlého a zastavaného pozemku,
  - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
  - c) vedenie účtu/ov domu v banke,
  - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
  - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými Vlastníkmi BaNP,
  - f) ďalšie služby a tovary pre Vlastníkov BaNP, na ktorých sa dohodnú Vlastníci BaNP (t.j. rozhodnutia prijaté Vlastníkmi BaNP).
- 3) Správca si je vedomý a zaväzuje sa vykonávať svoju činnosť – výkon správy domu – podľa tejto Zmluvy a Bytového zákona.
- 4) Vlastníci BaNP sú si vedomí a zaväzujú sa platiť **platby za správu domu**. Správcovi tak, ako sú ďalej v tejto Zmluve dohodnuté.
- 5) Táto Zmluva sa uzatvára na **neurčitý čas**.
- 6) Túto Zmluvu môže z akéhokoľvek dôvodu vypovedať Správca, ako aj Vlastníci BaNP na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm.e) Bytového zákona, pričom zmluvné strany sa dohodli na **šestmesačnej** výpovednej lehote. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Správca doručuje ním danú výpoveď každému Vlastníkovi elektronickými prostriedkami (e-mailom) na e-mailové adresy jednotlivých Vlastníkov, pričom je oprávnený predmetnú výpoveď zaslať každému Vlastníkovi aj v listinnej podobe prostredníctvom poštového podniku. Za deň doručenia výpovede Vlastníkom BaNP sa považuje deň nasledujúci po dni, v ktorom Správca odoslal Vlastníkom BaNP e-mail s výpoveďou.

Vypovedanie tejto Zmluvy zo strany Správcu nemá za následok ukončenie výkonu správy domu, ak Vlastníci BaNP nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, pričom ďalej sa bude postupovať v zmysle príslušných ustanovení Bytového zákona, ktoré túto problematiku upravujú.
- 7) Ak Správca skončí výkon správy domu podľa tejto Zmluvy, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia výkonu správy domu, predložiť Vlastníkom BaNP správu o svojej činnosti a odovzdať novému správcovi všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane existujúcej projektovej dokumentácie, ku dňu ukončenia správy domu previesť zostatky na účte/-och domu na účet/-ty domu zriadené novým Správcom.

### Článok III. Práva a povinnosti Správcu

- 1) Správca je povinný vykonávať správu domu s odbornou starostlivosťou, a to samostatne, v mene a na účet Vlastníkov BaNP, tak, aby bol zachovaný princíp neprerušiteľnosti výkonu správy, princíp hospodárenia Správcu len v súlade so záujmami a na základe rozhodnutí Vlastníkov BaNP, tak aby boli uprednostňované záujmy Vlastníkov BaNP pred záujmami Správcu, princíp oddelenosti majetku Vlastníkov BaNP od majetku Správcu, vrátane toho, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv Vlastníka k bytom a nebytovým priestorom v dome (ochrana práv Vlastníka), ako aj ochrana obyvateľov domu a tretích osôb a okoloídúcich osôb pred úrazom spôsobeným chybami v technickom stave domu.
- 2) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje, pričom prostriedky získané z úhrad za plnenia od Vlastníkov BaNP a prostriedky získané na tvorbu fondu

prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj len ako „majetok Vlastníkov BaNP“), musí Správca viesť oddelene od účtov Správcu v banke, a to osobitne pre každý ním spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného Správcom v banke sú Vlastníci BaNP v dome, pričom Správca je príslušný disponovať finančnými prostriedkami na účte/och domu, a to na základe rozhodnutí Vlastníkov BaNP a v súlade s touto Zmluvou, a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa zák. č. 118/1996Z.z. o ochrane vkladov v platnom znení. Majetok Vlastníkov BaNP nie je súčasťou majetku Správcu. Majetok Vlastníkov BaNP nesmie Správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok Vlastníkov BaNP vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Správca je povinný viesť prostriedky získané z úhrad za plnenia od Vlastníkov BaNP oddelene od prostriedkov získaných od Vlastníkov BaNP do Fondu prevádzky, údržby a opráv, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

- 3) Správca zriaďuje a vedie **fond služieb** (ďalej aj len ako „FS“), na ktorom tomto FS sú vedené finančné prostriedky získané od Vlastníkov BaNP a ich evidencie, ktoré slúžia na:
- a) úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov, pričom okrem služieb a prác, ktoré Vlastník uhradza priamo dodávateľovi, sú to najmä dodávky tepla na vykurovanie BaNP a teplej vody studenej vody, odvádzanie odpadových vôd a zrážkových vôd (stočné) verejnými kanalizáciami, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, upratovanie a čistenie spoločných častí, zariadení, príslušenstva v interiéri i exteriéri domu,
  - b) úhradu vybraných nákladov na prevádzku spoločných častí a spoločných zariadení domu, najmä udržiavanie výťahov, poisťovacie služby, odborné prehliadky a odborné skúšky (správa revízií) súvisiace s elektrickými, protipožiarными zariadeniami a bleskozvodom, havarijnú službu pre prípad poruchy vykurovacích telies, rozvodov a meracích zariadení, zimná údržba chodníkov, údržba zelene, osvetlenie spoločných častí domu, platby za správu domu, bankové, administratívne a iné poplatky, poplatky za právne služby, deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekcia, iné služby, na ktorých sa nadpolovičná väčšina všetkých Vlastníkov dohodne,  
(ďalej spolu písm.a) a b) aj len ako „úhrady za plnenia“).
- 4) Pri určení úhrad za plnenia (výšky príspevkou do FS) na 1 mesiac pre každý BaNP sa:
- a) zohľadňuje miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu Vlastníkmi BaNP;
  - b) Správca vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok;
  - c) ak Vlastníci BaNP na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním nerozhodnú inak, Správca postupuje podľa nasledovných zásad – rozúčtovacích postupov:
    - ca) podľa nameraných hodnôt - 80% nákladov za dodávku tepla na vykurovanie BaNP (tzv. spotrebná zložka, vypočítaná v pomere súčtu korigovaných indikovaných údajov určených meradiel tepla), 80% nákladov za dodávku tepla potrebného na prípravu teplej úžitkovej vody (tzv. spotrebná zložka, vypočítaná v pomere indikovaného údajov určeného meradla v priestore dodávky TUV k celkovej fakturovanej spotrebe), dodávka teplej aj studenej vody, odvod odpadových vôd verejnými kanalizáciami; prietokové merače vody, ktoré merajú spotrebu vôd v jednotlivých bytoch a nebytových priestoroch, nie sú fakturačnými meračmi, ale iba meračmi pomerovými;
    - cb) podľa počtu osôb – odvoz a likvidácia komunálneho a triedeného odpadu, osvetlenie spoločných častí domu, upratovanie spoločných častí domu, zariadení a príslušenstva (ak bude služba zriadená);
    - cc) podľa spoluvlastníckeho podielu BaNP – poisťovacie služby, deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia, správa revízií (odborných prehliadok a skúšok), najmä elektro-požiar-bleskozvody-dymovody, garážová brána, vzduchotechnika, EPS, UPS, odvod zrážkových vôd;

- cd) rovnakým dielom – 20% nákladov za dodávku tepla potrebného na prípravu teplej vody (tzv. základná zložka rovnakým dielom na každý priestor - odberné miesto s určeným meračom), odmena správcu, náklady STA (ak bude služba zriadená), havarijná služba, bankové, poštové a právne služby, administratívne náklady a iné poplatky;
- ce) je možná aj kombinácia vyššie uvedených postupov.

- 5) Správca, za účelom platenia úhrad za plnenia zo strany Vlastníka do FS, vyhotoví predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie BaNP (ďalej aj len ako „**Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie**“), v ktorom budú najmä presné informácie o bankovom spojení (číslo účtu domu), variabilnom symbole, dátume splatnosti a celkovej výške úhrad za plnenia. Predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie doručí Správca každému Vlastníkovi elektronickými prostriedkami na e-mailovú adresu Vlastníka podporený SMS – správou na telefónne (mobilné) číslo Vlastníka. Za deň doručenia Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie Vlastníkovi sa považuje deň jeho odoslania elektronickými prostriedkami podporený SMS - správou zo strany Správcu. Ak Vlastník s návrhom výšky mesačných úhrad za plnenia nesúhlasí a požaduje korekciu v niektorých položkách, mal by tak urobiť najneskôr 5 dní od dátumu doručenia Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie. Správca je oprávnený meniť výšku úhrad za plnenia iba ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov. Lehota splatnosti Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie je **12. deň aktuálneho mesiaca**.
- 6) Správca môže v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi samostatne nakladať s finančnými prostriedkami FS, a to uhrádzať faktúry dodávateľov služieb, vyplácať preplatky Vlastníkovi, uhrádzať penále za oneskorenú úhradu faktúr, atď., čím nie je dotknutá jeho zodpovednosť za riadne hospodárenie s finančnými prostriedkami Vlastníkov BaNP, prípadne jeho zodpovednosť za škodu.
- 7) Správca zriaďuje a vedie **fond opráv** (ďalej aj len ako „**FO**“), na ktorom tomto FO sú vedené finančné prostriedky získané od Vlastníkov BaNP a ich evidencia, ktoré sú určené na zabezpečenie tých služieb, prác a tovaru, ktoré nie sú plneniami hradenými z FS podľa bodu 3. tohto článku tejto Zmluvy a sú určené najmä na úhradu nákladov na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, prípadne na modernizáciu, rekonštrukciu, či obnovu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku, a/alebo na splácanie rigorózných záväzkov, najmä splátky vyplývajúce z úverov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu (ďalej aj len ako „**preddavky do FO**“).
- 8) O výške preddavku do FO (t.j. príspevku na tvorbu FO) rozhodujú Vlastníci BaNP v dome. Vlastníci BaNP vykonávajú úhrady do FO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa Bytového zákona balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FO sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Na základe rozhodnutia Vlastníkov BaNP je Vlastník povinný prispievať do FO, okrem preddavkov do FO, aj mimoriadnymi príspevkami, ak to bude vyžadovať situácia v dome (ďalej aj len ako „**mimoriadny príspevok do FO**“). Zároveň Vlastníci BaNP rozhodujú aj o čerpaní finančných prostriedkov z FO (t.j. čerpanie FO).
- 9) Zmluvné strany sa dohodli, že preddavok do FO na jeden mesiac pre každý BaNP, prípadne mimoriadny príspevok do FO, bude súčasťou Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie; v ktorom budú taktiež uvedené presné informácie o bankovom spojení (číslo účtu domu), variabilnom symbole, dátume splatnosti a celkovej výške preddavku do FO, prípadne mimoriadneho príspevku do FO. Ohľadom doručovania, momentu doručenia Vlastníkovi a lehoty splatnosti platí bod 5. tohto článku tejto Zmluvy.
- 10) Správca nakladá (hospodári) s finančnými prostriedkami FO na základe rozpočtu schváleného Vlastníkmi BaNP a v zmysle platnej legislatívy. O úhradách nákladov na opravy, údržbu, rekonštrukcie, obnovu a/alebo modernizáciu, ktoré boli vykonané nad rámec schváleného rozpočtu, môže Správca samostatne rozhodnúť iba ak ich suma nepresiahne sumu 850,00 €, na čo mu dávajú Vlastníci BaNP vopred súhlas, v opačnom prípade (t.j. keď suma presiahne 850,01 €) je povinný Správca vopred zabezpečiť súhlas Vlastníkov BaNP (rozhodnutie Vlastníkov BaNP).

- 11) Za deň splnenia si platobných povinností Vlastníka podľa tejto Zmluvy sa považuje deň, kedy sú finančné prostriedky zo strany Vlastníka pripísané na bankový účet domu. To isté pravidlo platí aj pre Správcu v prípadoch, kedy Správca poukazuje finančné prostriedky Vlastníkovi na bankový účet.
- 12) Finančné prostriedky FO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním BaNP v dome a na úhradu vybraných nákladov na prevádzku domu v prípade ich dočasného nedostatku vo FS. Po preklopení nedostatku prostriedkov vo FS, sa uvedené finančné prostriedky vrátia do FO.
- 13) Vlastníci BaNP sa môžu dohodnúť, ktoré služby a práce budú v dome vykonané svojpomocou, o čom informujú Správcu.
- 14) Každý nový vlastník je povinný poukazovať finančné prostriedky do fondov domu (FS, FO) od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po právoplatnom rozhodnutí príslušného orgánu o vklade vlastníckeho práva k BaNP do katastra nehnuteľností, pokiaľ sa nový vlastník a doterajší Vlastník nedohodnú inak. O tejto inej dohode musí byť Správci predložený dôkaz, napr. kúpna zmluva, preberací protokol a pod..
- 15) Správca zabezpečuje výkon správy domu dodávateľským spôsobom, pričom dodávateľa vyhľadáva/vyberá cez výberové konanie, v rámci ktorého prihliada najmä na referencie dodávateľa, cenu služby, práce a/alebo tovaru, záručné podmienky a pozáručný servis, atď., pričom prihliada aj na rozhodnutia Vlastníkov BaNP o výbere dodávateľa, okrem dodávateľov vykonávajúcich odborné prehliadky a odborné skúšky (revízne činnosti) technických zariadení v dome.
- 16) Za účelom plnenia povinností Správcu, ktorý prevzal správu domu, Zmluvné strany sa dohodli, že pre zabezpečenie plynulého výkonu správy domu je Správca povinný v prvých troch mesiacoch odo dňa účinnosti tejto Zmluvy vykonať nasledovné:
  - a) od predošlého správcu prevziať dokumentáciu týkajúcu sa domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania preddavkov do FO, zápisnice a rozhodnutia Vlastníkov BaNP, atď.,
  - b) založiť bankový/é účet/ty domu v banke v súlade s bodom 2 tohto článku,
  - c) oboznámiť sa a preskúmať existujúce zmluvné vzťahy s firmami zabezpečujúcimi služby, práce a tovary pre dom, inými zmluvami, pohľadávkami a záväzkami (finančnou situáciou) domu a vstúpiť do práv a povinností Správcu pri týchto vzťahoch, zmluvách, pohľadávkach a záväzkoch;  
Tým nie sú dotknuté povinnosti Správcu pre riadny výkon správy domu v zmysle tejto Zmluvy a Bytového zákona, ktoré je Správca povinný vykonávať.
17. Správca je pri výkone správy domu ďalej povinný:
  - a) evidovať a sprostredkovať odborné prehliadky a odborné skúšky (revíziu činnosť), čo zahŕňa povinnosť zostavovať harmonogram revízií elektrických a plynových zariadení v cykloch stanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi a povinnosť obstaráť ich realizácie, vrátane povinnosti zabezpečiť odstránenie porúch zistených pri revíziách,
  - b) evidovať a zabezpečovať požiarnu ochranu, čo zahŕňa povinnosť vykonávať preventívne požiarné prehliadky, jednáť so štátnymi kontrolnými orgánmi pri kontrolách bezpečnosti a požiarnej ochrany vykonávaných v bytovom dome, vrátane povinnosti obstarávať a udržiavať v použitia schopnom stave hasiace zariadenia a hasiace prístroje, vrátane ich revízií,
  - c) informovať Vlastníkov BaNP o hroziacich škodách, poruchách alebo povinnostiach vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov,
  - d) riadiť sa rozhodnutiami Vlastníkov BaNP o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe bytového domu,
  - e) pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech Vlastníkov BaNP,

- f) uplatňovať práva Vlastníkov BaNP vyplývajúce zo zodpovednosti za poruchy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva, zastaveného a príslušeného pozemku domu voči tretím osobám,
  - g) uplatňovať práva Vlastníkov BaNP vyplývajúce zo zodpovednosti za škodu a zastupovať Vlastníkov BaNP pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou Vlastníka,
  - i) viesť evidenciu všetkých príjmov a výdavkov spojených s predmetom tejto Zmluvy,
  - j) zabezpečiť prípravu rozpočtu úhrad za plnenia do FS a preddavkov do FO na každý rok,
  - k) predkladať ročné správy o hospodárení podľa schváleného rozpočtu,
  - l) viesť všetky zoznamy a evidencie, ktoré sú určené ako povinné v zmysle Bytového zákona,
  - m) evidovať pohľadávky a dlhy Vlastníka voči ostatným Vlastníkovi BaNP (resp. voči domu), ako aj pohľadávky a dlhy Vlastníkov BaNP voči tretím osobám,
  - n) sledovať úhrady za plnenia do FS a preddavkov do FO od každého Vlastníka a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - o) zvoľať schôdzu Vlastníkov BaNP podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina Vlastníkov BaNP,
  - p) zabezpečiť mimosúdne vymáhanie pohľadávok postupmi vymedzenými právnym poriadkom SR,
  - r) zabezpečiť služby spojené s užívaním BaNP, najmä dodávku tepla na vykurovanie BaNP, dodávky teplej a studenej vody, odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnými kanalizáciami, zabezpečiť prevádzku výťahov, osvetlenie spoločných častí a príslušenstva domu, atď., podľa tejto Zmluvy,
  - s) na udržiavanie telefónnych, televíznych a dátových káblových rozvodov,
  - t) vykonávať havarijnú službu pre prípad poruchy vykurovacích telies, rozvodov a meracích zariadení,
  - u) zabezpečiť poistenie domu a zodpovednosti za spôsobenú škodu,
  - v) zabezpečiť domovnícku činnosť, t.j. drobné opravy v úhrne maximálne do sumy 800,00 € služby, pomoc a asistenciu súvisiacu s užívaním bytu, nebytových priestorov a spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
  - z) vypracovať a každoročne do 30.novembra Vlastníkovi BaNP predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí, spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby FO na kalendárny rok,
  - q) zabezpečiť aj iné (osobitné) služby a tovary, na ktorých sa Vlastníci BaNP dohodnú, t.j. na základe rozhodnutia Vlastníkov BaNP,
  - w) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby BaNP na uspokojenie pohľadávok podľa §15 Bytového zákona alebo návrh na exekučné konania, to všetko v zmysle Bytového zákona.
- 18) Správca je ďalej oprávnený účtovať nasledovné platby za správu domu:
- a) za výkon správy domu účtovať každému Vlastníkovi BaNP mesačnú odmenu v paušálnej výške 6,00 €/1BaNP plus DPH = 7,20 €/1BaNP vrátane 20% DPH,
  - b) za výkon správy domu účtovať každému Vlastníkovi samostatnej garáže a/alebo garážové stojisko v 1.PP mesačnú odmenu v paušálnej výške 0,50 €/1NP plus DPH= 0,60 €/1NP vrátane 20% DPH,
  - c) za výkon havarijnej služby/pohotovosti (elektro, voda, kúrenie, kanalizácia) za 1 mesiac a 1 BaNP (bez garáž. stojísk) paušálnu odmenu 0,30 €/1BaNP plus DPH =0,36 €/1BaNP vrátane 20% DPH,
  - d) všetky náklady spojené s mimosúdnym vymáhaním pohľadávok, ako vypracovanie a odoslanie upozornenia SMS správy (0,48 €/1upozor.) alebo úpomienky, t.j. list (4,00 €/1upomienka), účtovať iba konkrétnemu dlžníkovi a/alebo Vlastníkovi neplatičovi,
  - e) náklady za plnenia a služby nad rámec paušálnej odmeny za správu faktúrovať podľa sadzovníka poplatkov, ktorý tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy.
  - f) V prípade rastu inflácie sa platby za správu domu (paušálna odmena za výkon správy a výkon havarijnej služby/pohotovosti) násobia 50% indexu spotrebiteľských cien (miery inflácie) za predchádzajúci rok

uverejneným Štatistickým úradom SR. Takto upravené platby za správu domu budú plátne a Správcom fakturované v danom roku po oficiálnom zverejnení indexu spotrebiteľských cien ŠÚ SR.

- 19) Zmluvné strany sa dohodli, že platby za správu domu budú súčasťou Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie, v ktorom budú taktiež uvedené presné informácie o bankovom spojení, variabilnom symbole, dátume splatnosti a celkovej výške platby za správu domu za konkrétny 1 byt či nebytový priestor. Ohľadom doručovania, momentu doručenia Vlastníkovi a lehoty splatnosti platí bod 5. tohto článku tejto Zmluvy.
- 20) Správca je oprávnený označiť svoju činnosť pri správe domu na viditeľnom mieste spravovaného domu.
- 21) Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu Vlastníkov BaNP. Správca je povinný o skutočnostiach uvedených v predchádzajúcej vete bezodkladne informovať Vlastníkov BaNP. Zmluvné strany sa dohodli, že lehota „bezodkladne“ znamená najneskôr 30 dní pred dňom, kedy má uvedená skutočnosť na strane Správcu nastať.
- 22) Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka predložiť Vlastníkom BaNP správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, pričom správa o činnosti musí obsahovať najmä:
  - a) finančné hospodárenie domu,
  - b) stav spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
  - c) informácie o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, (ďalej aj len ako „**Správa o činnosti Správcu**“),a zároveň je Správca povinný vykonať ročné vyúčtovanie všetkých úhrad za plnenia do FS, preddavkov do FO, prípadne mimoriadnych príspevkov do FO za celý uplynulý rok (ďalej aj len ako „**Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním**“). Pre spôsob doručovania Správy o činnosti Správcu a Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním platí obdobne bod 5. tohto článku tejto Zmluvy.
- 23) Ak Správca nepredloží Vlastníkovi Správu o činnosti Správcu a/alebo Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním včas, nemá Správca až do ich predloženia nárok na platbu za správu domu. Nárok na platby za správu domu nemá Správca ani vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa Bytového zákona.
- 24) Správca je povinný zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu.
- 25) Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FO v dome, ktorý spravuje. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia do FS alebo úhradami preddavkov do FO, Vlastník zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do FO v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) Bytového zákona.
- 26) Správca je oprávnený, za účelom ochrany majetku Vlastníkov BaNP, zverejňovať na mieste obvyklom v dome zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov (nedoplatky na úhradách za plnenia, nedoplatky na preddavkoch do FO, a iné nedoplatky) aspoň 500,00 € za jeden byt alebo jeden nebytový priestor, pričom v zozname sa uvedie meno a priezvisko, prípadne obchodné meno, Vlastníka a výška nedoplatku/-kov.
- 27) Správca zodpovedá Vlastníkom BaNP v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku nepĺnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z Bytového zákona, z tejto Zmluvy, prípadne iných všeobecne záväzných právnych predpisov, a to aj z nedbanlivosti.

#### Článok IV. Práva a povinnosti Vlastníka a Vlastníkov BaNP

- 1) Práva a povinnosti Vlastníka a Vlastníkov BaNP sú určené touto Zmluvou, prípadne Bytovým zákonom, pričom Vlastník sa zaväzuje realizovať práva a povinnosti Vlastníkov BaNP v dome v súlade s touto Zmluvou, prípadne Bytovým zákonom.

- 2) Na zabezpečenie správy domu a v súvislosti s výkonom správy domu Správcom, sa Vlastníci BaNP, ako aj každý Vlastník, zaväzujú platiť:
- a) úhrady za plnenia do FS,
  - b) preddavky do FO,
  - c) platby za správu domu Správcovi, prípadne
  - d) mimoriadne príspevky do FO,

to všetko na základe Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie vystavený Správcom, ktorého obsah však musí byť v súlade s touto Zmluvou.

- 3) Ročným vyúčtovaním zistený nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním každého BaNP osobitne, je Vlastník povinný zaplatiť do 14 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním zo strany Správcu. Podanie prípadnej reklamácie Vlastníkom nemá odkladný účinok na nezaplatenie zisteného nedoplatku. V tej istej lehote je Správca povinný vrátiť Vlastníkovi preplatok zistený ročným vyúčtovaním na úhradách za plnenia spojené s užívaním každého BaNP osobitne, ak na účte domu sú dostatočné finančné prostriedky.
- 4) V prípade, že je Vlastník v omeškaní so zaplatením ktoréhokoľvek zo svojich peňažných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy (napr. úhrady za plnenia, preddavky do FO, mimoriadny príspevok do FO, platby za výkon správy Správcovi, atď.) môže mu byť zároveň vyrubená zmluvná pokuta za každý samostatný peňažný záväzok vo výške 0,03% z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorá bude príjmom FO. Okrem zmluvnej pokuty môže byť Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní vyrubенý aj ročný zákonný úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov, ktorý tiež bude príjmom FO.
- 5) Vlastník nemôže svojvoľne zasahovať do elektrických rozvodov, rozvodov plynu, vody, kúrenia a kanalizácie a do meracích zariadení. Poruchy je povinný Vlastník nahlásiť bezodkladne Správcovi.
- 6) Vlastník je povinný úpravy v BaNP, ktoré môžu mať vplyv na statiku domu, vopred prerokovať so Správcom, a aj so Zástupcom vlastníkov, ak bol zvolený, a postupovať výhradne v zmysle stavebného zákona.
- 7) Vlastník je povinný na svoje náklady BaNP v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenajatí a pri inom nakladaní s BaNP nerušili a neohrozovali ostatné osoby vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.
- 8) Vlastníci BaNP sú si vedomí, že zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené Vlastníkmi BaNP v súlade s Bytovým zákonom, sú záväzné pre všetkých Vlastníkov BaNP.
- 9) Každý nový vlastník BaNP (nadobúdateľ) *ex lege* pristupuje k zmluve o výkone správy bez potreby akéhokoľvek ďalšieho právneho úkonu. Nadobúdateľ je však povinný urobiť vyhlásenie o pristúpení k zmluve o výkone správy v zmluve o prevoze vlastníctva BaNP podľa ust. §5 ods. 1 písm. f) Bytového zákona. Aj v prípade prechodu vlastníctva BaNP v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Taktiež ak vlastník BaNP v dome nadobudol BaNP na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe, pristupuje k tejto Zmluve. Prevodom alebo prechodom BaNP v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto Zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka BaNP zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva BaNP v dome.
- 10) Prevodom alebo prechodom vlastníctva BaNP nemá doterajší Vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FO od Správcu.
- 11) Vlastník je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu Správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú BaNP súvisle minimálne počas dvoch mesiacov.

- 12) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do BaNP Správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky, údržby alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho BaNP, alebo ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v BaNP a odpočet nameraných hodnôt; ak Vlastník neumožní na požiadanie vstup do BaNP, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním, pričom v prípade zabránenia vykonania odpočtu nameraných hodnôt tepla a vody bude Správca vychádzať z posledného známeho stavu meračov resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu.
- 13) Vlastník, ktorý stavebne upravuje BaNP, je povinný na výzvu umožniť prístup do BaNP Správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu. Ak Vlastník neumožní tento vstup, Správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav BaNP príslušnému stavebnému úradu.
- 14) Vlastník je povinný na účely plnenia všetkých práv a povinností vyplývajúcich pre Správca z tejto Zmluvy, oznámiť Správcovi telefonické (mobilné) číslo a elektronickú adresu (e-mailovú adresu), a to v lehote do 5 dní odo dňa doručenia schválenej Zmluvy zo strany Správca Vlastníkovi, na e-mailovú adresu Správca. V prípade, že Vlastník tak neučiní, bude Správca vychádzať a používať tú e-mailovú adresu a telefónne (mobilné) číslo Vlastníka, ktoré mu bolo oznámené od predchádzajúceho správcu domu. V prípade zmeny týchto kontaktov je Vlastník povinný ich Správcovi oznámiť v lehote 3-dní odo dňa, kedy nastala na strane Vlastníka zmena. V prípade, že Vlastník zmenu kontaktov neohlási Správcovi včas, Správca nezodpovedá za to, že sa Vlastník neoboznámil s listinami, informáciami, okolnosťami, dokladmi a inými záležitosťami týkajúcimi sa domu, ktoré boli tomuto Vlastníkovi aj ostatným Vlastníkom odosielané /doručované /oznamované/zverejňované v zmysle tejto Zmluvy.
- 15) Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, platenia úhrad za plnenia do FS alebo platenia preddavkov do FO, ako aj čerpania FO, a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie pri splnení podmienky, že Správca zabezpečí ochranu osobných údajov podľa zák.č. 18/2018 Z.z. a Nariadenia EP a Rady EÚ č. 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov. Náklady na vybavenie žiadosti Vlastníka urobiť si výpisy, odpisy a kópie písomností budú vypočítané a faktúrované podľa sadzovníka poplatkov Správca, ktorý tvorí prílohu č. 3 tejto Zmluvy.
- 16) Každý Vlastník je povinný bezodkladne oznámiť vznik požiaru v dome podľa zák.č. 314/2001Z.z., a to príslušným záchraným zložkám, hasičom, ako aj Správcovi.
- 17) Vlastník, ktorý BaNP neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinností uhrádzať úhrady za plnenia do FS, preddavky do FO, platby za správu domu Správcovi, prípadne mimoriadnych príspevkov do FO.

#### **Článok V. Rozhodovanie vlastníkov a iné dojednania**

- 1) Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zastaveného domom alebo príľahlého pozemku, pričom tieto rozhodnutia Vlastníkov BaNP sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
- 2) Za každý BaNP v dome má Vlastník 1 hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je BaNP v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb (t.j. v podielovom alebo bezpodielovom spoluvlastníctve).
- 3) Vlastník 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. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov Zástupcovi

vlastníkov, ak bol zvolený, alebo na požiadanie aj inému Vlastníkovi. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom pln mocenstva overovateľom.

- 4) Schôdzu vlastníkov zvoľáva Správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina Vlastníkov BaNP. Písomné hlasovanie vyhlasuje Správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina Vlastníkov BaNP. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť Vlastníci BaNP aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny Vlastníkov BaNP. Ak Správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina Vlastníkov BaNP.
- 5) Aspoň štvrtina Vlastníkov BaNP môže požiadať Správca o zvolanie schôdze vlastníkov alebo o vyhlásenie písomného hlasovania, a to žiadosťou v listinnej podobe podpísanou aspoň štvrtinou Vlastníkov BaNP, ktorú túto žiadosť môžu:
  - a) Správcovi naskenovať a doručiť elektronickými prostriedkami (e-mailom, a to z ktorejkoľvek e-mailovej adresy Vlastníka z 1/4 Vlastníkov BaNP, ktorý žiadosť tiež podpísal), a zároveň
  - b) jedno vyhotovenie žiadosti odošlú Správcovi aj prostredníctvom poštového podniku alebo osobne doručia do podateľne Správcu,
  - c) pričom za deň doručenia žiadosti sa považuje deň odoslania žiadosti elektronickými prostriedkami (e-mailom) zo strany štvrtiny Vlastníkov BaNP Správcovi.
- 6) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť Vlastníkom BaNP oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému Vlastníkovi, pričom spôsob doručovania je nasledovný:
  - a) Správca oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní vypracované v listinnej podobe naskenuje a odošle (doručí) každému Vlastníkovi elektronickými prostriedkami (e-mailom) na Vlastníkom uvedenú e-mailovú adresu, ktorý tento e-mail bude podporený krátkou SMS správou na Vlastníkom uvedené telefonné (mobilné) číslo, a zároveň
  - b) Správca oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní vypracované v listinnej podobe môže vyvesiť aj vo vstupných priestoroch vchodov do domu,
  - c) pričom na účely zistenia dodržania sedemdňovej lehoty na oznámenie schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania sa za deň oznámenia považuje deň odoslania e-mailu zo strany Správcu Vlastníkovi.
- 7) Schôdzu vlastníkov vedie Správca, ak Vlastníci BaNP nerozhodli inak.
- 8) Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše Správca, alebo zvolený Vlastník a podpíšu ju overovatelia, ako aj predsedajúci a zapisovateľ, pričom uvedú svoje mená a priezviská a podpis. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.
- 9) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvoľal alebo písomné hlasovanie vyhlásil, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým – viď bod 2. článku IX tejto Zmluvy. Oznámenie o výsledku hlasovania obsahuje dátum jeho zverejnenia. Pričom na účely zistenia dodržania sedemdňovej lehoty na zverejnenie zápisnice a výsledku hlasovania sa za deň zverejnenia považuje deň odoslania e-mailu zo strany Správcu Vlastníkovi.
- 10) Platné rozhodnutia Vlastníkov BaNP sú záväzné pre každého Vlastníka BaNP v dome. Zmluvy a ich zmeny, prípadne ich zánik, schválené Vlastníkmi BaNP sú záväzné pre každého Vlastníka, ak ich za Vlastníkov BaNP podpísala nimi oprávnená a/alebo poverená osoba.

11) Vlastníci BaNP prijímajú rozhodnutia (hlasujú) väčšinou hlasov určenou Bytovým zákonom.

#### Článok VI. Zástupca vlastníkov

- 1) Komunikáciu Vlastníkov BaNP so Správcom zabezpečuje zástupca Vlastníkov BaNP (ďalej aj len ako „Zástupca vlastníkov“), ak je Vlastníkmi BaNP zvolený. Zástupcom vlastníkov môže byť len Vlastník BaNP v dome. V prípade, že to tak nie je, je tento stav potrebné dať do súladu s Bytovým zákonom v zmysle ust. § 32g ods. 5 Bytového zákona.
- 2) Zástupca vlastníkov, ak bol zvolený, má nasledovné úlohy:
  - a) informuje Vlastníkov BaNP o činnosti Správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu, ak ich Správca sám neinformoval,
  - b) je povinný uplatňovať voči Správcovi požiadavky Vlastníkov BaNP v súlade s touto Zmluvou a prijatými rozhodnutiami Vlastníkov BaNP.
- 3) Pre účely vykonávania úloh Zástupcu vlastníkov voči ostatným Vlastníkmi BaNP, prípadne Vlastníkovi, je Zástupca vlastníkov oprávnený komunikovať elektronickými prostriedkami (e-mailom).
- 4) Pre účely vykonávania úloh Zástupcu vlastníkov voči Správcovi je Zástupca vlastníkov oprávnený komunikovať so Správcom osobne (ústne), písomne alebo aj elektronickými prostriedkami (e-mailom).
- 5) Zástupca vlastníkov, ak bol zvolený, má nárok na odmenu v rozsahu a vo výške odsúhlasenej Vlastníkmi BaNP (na základe rozhodnutia Vlastníkov BaNP), ktorí títo Vlastníci BaNP zároveň rozhodnú o spôsobe vyplácania odmeny Zástupcovi vlastníkov.
- 6) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len Vlastníci BaNP podľa ust. § 14 až § 14b Bytového zákona.
- 7) Vlastníci BaNP môžu opätovne rozhodovať a hlasovať o zvolení nového Zástupcu vlastníkov, pričom v prípade, že nový Zástupca vlastníkov nebude zvolený, vo funkcii Zástupcu vlastníkov ostáva doterajší Zástupca vlastníkov, ak už bol skôr zvolený a ak s výkonom funkcie Zástupcu vlastníkov aj naďalej súhlasí.

#### Článok VII. Vymáhanie nedoplatkov od Vlastníka neplatiča

- 1) Od Vlastníka, ktorý je v omeškaní s úhradou peňažného záväzku podľa tejto Zmluvy (ďalej aj len ako „Vlastník neplatič“), je Správca povinný vymáhať vzniknutý a existujúci nedoplatok/-tky, a to nasledovným spôsobom:
  - a) vyzvať Vlastníka neplatiča k úhrade nedoplatku/-kov najprv upozornením vo forme SMS-správy zaslanej na telefónne (mobilné) číslo Vlastníka neplatiča,
  - b) v prípade, že Vlastník neplatič nezaplatí nedoplatok/-tky na základe odoslanej SMS-správy, je Správca povinný vyzvať Vlastníka neplatiča k úhrade nedoplatku/-kov upomienkou, ktorú túto upomienku Správca doručí Vlastníkovi neplatičovi obvyklým spôsobom pre doručovanie v dome, pričom lehota na uhradenie nedoplatku/-kov určená Správcom nesmie byť dlhšia ako 15 kalendárnych dní, a zároveň Správca odošle predmetnú upomienku aj prostredníctvom Slovenskej pošty na adresu bydliska Vlastníka neplatiča uvedenú v liste vlastníctva domu (článok I, ods. 2 tejto Zmluvy); v prípade právnickej osoby Vlastníka neplatiča na adresu sídla uvedenú v Obchodnom registri príslušného registrového súdu;
  - c) v prípade, že Vlastník neplatič nezaplatí nedoplatok/-tky ani na základe upomienky, Správca postúpi vec advokátovi na vymáhanie mimosúdnou a súdnou cestou; Správca je oprávnený pristúpiť k výkonu zákonného záložného práva predajom BaNP Vlastníka neplatiča a k tomu príslúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve a pozemku, pričom na účel dobrovoľnej dražby si musí Správca zabezpečiť súhlas (rozhodnutie) Vlastníkov BaNP v zmysle Bytového zákona.

- 2) V súvislosti s bodom 1. tohto článku uvedeným, Vlastníci BaNP splnomocňujú Správca na uzatvorenie zmluvy o poskytovaní právnej pomoci s advokátom a na podpísanie splnomocnenia na právne zastupovanie advokátom pri mimosúdnom a súdnom vymáhaní nedoplatku/-tkov od Vlastníka neplatiča, pričom konkrétneho advokáta vyberú na odporúčanie Správca Vlastníci BaNP; rovnako Vlastníci BaNP splnomocňujú Správca na výkon zákonného záložného práva a na uzatvorenie zmluvy na vykonanie dobrovoľnej dražby s dražobníkom pri predaji BaP Vlastníka neplatiča, pričom konkrétneho dražobníka vyberú na odporúčanie Správca Vlastníci BaNP.
- 3) Správca je oprávnený dohodnúť s advokátom a/alebo dražobníkom odmenu za ich prácu (poskytnuté služby) maximálne do výšky zákonom prípustnej zákonnej odmeny advokátov a dražobníkov podľa príslušných právnych predpisov. Náklady spojené s vymáhaním nedoplatku/-kov spolu s príslušenstvom mimosúdnu a súdnu cestou, prípadne s výkon dobrovoľnej dražby, je Správca oprávnený uhrádzať z FO, avšak tieto náklady uhradené z FO musia byť vymáhané spolu s nedoplatkom/-tkami od Vlastníka neplatiča a po ich vyplatení zo strany Vlastníka neplatiča musia byť vrátené do FO; toto všetko v prípade, že niektoré z týchto položiek neuhradil Správca alebo právny zástupca alebo dražobník z vlastných prostriedkov.
- 4) Od Vlastníka, ktorý je v omeškaní o viac ako 15 kalendárnych dní s akýmkoľvek plnením povinnosti (napr. niečo konať, strpieť, zdržať sa) vyplývajúcej mu z tejto Zmluvy a/alebo z rozhodnutia Vlastníkov BaNP, je Správca povinný vymáhať splnenie tejto povinnosti od tohto Vlastníka, a to postupom obdobným ako je uvedené v bode 1) až 3) tohto článku tejto Zmluvy.

#### **Článok VIII Spĺnomocnenie**

Vlastníci BaNP splnomocňujú Správca na právne úkony, ktoré v ich mene musí vykonať na zabezpečenie plnenia povinnosti Správca, ktoré súvisia s výkonom správy domu. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo Vlastníci BaNP, pričom zodpovednosť Správca za výkon správy domu, vrátane zodpovednosti za urobené právne úkony, týmto nie je dotknutá.

#### **Článok IX. Záverečné ustanovenia**

- 1) Miestom obvyklým na oznamovanie informácií a zverejňovanie (napr. zoznam neplatičov, oznámenie o schôdzi vlastníkov, atď.) v dome sú e-mailové schránky Vlastníkov BaNP, pričom Správca je oprávnený (nie však povinný) oznamovať informácie a zverejňovať ich aj vyvesením (nalepením) vo vstupných priestoroch do domu; toto platí iba v prípade, ak pri konkrétnom ustanovení tejto Zmluvy nie je uvedené inak.
- 2) Obvyklým spôsobom doručovania a/alebo zverejňovania listín, dokumentov a iných informácií (napr. zápisnice a výsledky hlasovania, atď.) v dome je doručovanie a/alebo zverejňovanie prostredníctvom elektronických prostriedkov (e-mailom) do elektronických schránok vlastníkov BaNP a/alebo do elektronickej schránky Správca; toto platí iba v prípade, ak pri konkrétnom ustanovení tejto Zmluvy nie je uvedené inak alebo ak Bytový zákon neustanovuje inak.
- 3) Správca pre prípady, kedy je povinný doručovať/oznamovať/zverejňovať listiny, dokumenty, informácie, atď., elektronickými prostriedkami (e-mailom) podľa tejto Zmluvy všetkým Vlastníkom BaNP alebo každému Vlastníkovi, si vyhradzuje právo odosielať aj hromadný e-mail (hromadnú e-mailovú správu), s čím Vlastníci BaNP súhlasia. Správca v prípadoch, keď je spoluvlastníkom (podielových či bezpodielových) v jednom byte a/alebo v jednom nebytovom priestore viac ako jeden, stačí doručovať/oznamovať/zverejňovať listiny, dokumenty, informácie, atď., elektronickými prostriedkami (e-mailom) jednému z nich.
- 4) Vlastníci BaNP zastúpení poverenou osobou na podpísanie tejto Zmluvy podľa ust. § 14b ods.1 písm. e) Bytového zákona, podpísaním tejto Zmluvy súhlasia, aby Správca zaevidoval ich osobné údaje do informačného systému Správca, príp. ich použil vo vzťahu k tretím osobám pri plnení práv a povinností

vyplývajúcich Správcovi z tejto Zmluvy alebo Bytového zákona, pričom Správca musí dodržiavať ustanovenia zák.č.18/2018 Z.z. GDPR,

- 5) Na účely tejto Zmluvy sa za e-mailové adresy Správcu považujú:
- a) domovaspravatt@gmail.com výhradne pre „jednosmernú komunikáciu“ od Správcu k Vlastníkom BaNP iba a len pri posielaní „Predpisu mesačnej zálohovej úhrady za užívanie“ a/alebo „Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním“;
  - b) \_\_\_\_\_ a/alebo \_\_\_\_\_ prípadne aj \_\_\_\_\_ alebo \_\_\_\_\_ pre inú komunikáciu (pozvánky, informácie, zápisnice, reklamácie a pod.);
  - c) V prípade ich zmien, je Správca povinný každému Vlastníkovi oznámiť novú e-mailovú adresu.
- 6) Táto zmluva je platná odo dňa jej schválenia na schôdzi vlastníkov BaNP alebo písomným hlasovaním a podpísaním obidvoma zmluvnými stranami, teda Správcom a poverenou osobou taktiež schválenou na schôdzi vlastníkov BaNP, pričom podpisy zástupcov oboch zmluvných strán musia byť úradne osvedčené;
- 7) Účinnosť tejto zmluvy vzniká od nasledujúceho dňa po dni ukončenia správy domu predchádzajúcim správcom domu.
- 8) Vzťahy, práva a povinnosti neupravené touto Zmluvou sa riadia predovšetkým Bytovým zákonom, prípadne Občianskym zákonníkom a inými príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi SR.
- 9) Túto Zmluvu je možné meniť len dohodou Zmluvných strán prostredníctvom písomných dodatkov k tejto Zmluve, pričom na strane Vlastníkov BaNP tomu musí predchádzať rozhodnutie Vlastníkov BaNP v súlade s väčšinou hlasov vyžadovanou a určenou Bytovým zákonom.
- 10) Zmluva sa vyhotovuje v 2 vyhotoveniach, jeden pre Správcu a jeden pre poverenú osobu. Schválenú Zmluvu, prípadne pri jej zmene úplné znenie Zmluvy, je Správca povinný doručiť každému Vlastníkovi v dome do 30 dní od jej schválenia spôsobom určeným Bytovým zákonom (ustanovenia CSP), a zároveň je oprávnený doručiť ju aj spôsobom obvyklým na doručovanie podľa tejto Zmluvy.
- 11) Zmluvné strany si túto Zmluvu prečítali, porozumeli jej obsahu a vyhlasujú, že Zmluva bola uzavretá na základe ich slobodnej vôle, vážne a zrozumiteľne, nebola uzavretá v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s ňou ju podpisujú.

V Trnave dňa

---

**za Vlastníkov BaNP poverená osoba:**

Ing. Daniel Radošínský

---

**za Správcu: Domová správa, s.r.o.**

Mgr. Juraj Droběna a Mgr. Igor Bočko  
konatelia spoločnosti