

## **Zmluva o výkone správy č. 2024\_97**

uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

**SPRAVBYTKOMFORT, a. s., Prešov**

**Volgogradská 88 , Prešov**

**zapísaná v Obchodnom registri OS Prešov v odd: Sa, vložka č. 249/P**

**zastúpená: Ing. Natália Banduričová, predsedníčka predstavenstva**

**Ing. Anita Gašparíková, členka predstavenstva**

**IČO: 31 718 523**

**DIČ: 2020520645**

**IČ DPH: SK2020520645**

**Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky**

**č. účtu: SK8511110000001481188001**

na jednej strane ako správcom  
(ďalej len správca)

a

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na ul. Bajkalská 50,52,54 v Prešove, súpisné číslo 15365 Prešov, zapísaného na LV č. 17828 katastrálne územie Prešov**

**bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky**

**č. účtu: SK1311110000001689758018**

**zastúpení:**

**Ing. František Ol'ha , primátor mesta Prešov, ako osobou poverenou vlastníckmi k podpisu tejto zmluvy o výkone správy (ďalej aj ako „zmluva“ alebo „zmluva o výkone správy“) na základe rozhodnutia zo dňa 2.11.2023**

na strane druhej (ďalej len vlastníci)

### **Preambula**

Zmluvné strany uzavretou zmluvou o výkone správy upravujú vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „NP“) v bytovom dome na ulici Bajkalská č. 50,52,54, Prešov (ďalej aj ako „dom“) pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, upravujú spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, ako aj spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a zásady poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu v súlade s platnou právnou úpravou obsiahnutou v zákone NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### **I.**

#### **Všeobecné ustanovenia**

Správca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, oprávnenou vykonávať činnosť v súlade s účelom tejto zmluvy špecifikovanej v čl. I. zmluvy. Právne úkony, ktoré urobí správca v súlade s touto zmluvou, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorých sa zmluva o výkone správy týka. Správca prehlasuje, že na základe osvedčenia Ministerstva dopravy, výstavby SR zo dňa 1.4.2016 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod evidenčným číslom 19 v súlade so zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcach bytových domov v znení neskorších predpisov. Správca koná v mene a na účet vlastníkov bytov a NP v bytovom dome a v rozsahu finančných prostriedkov nakumulovaných na účtoch bytového domu vedených bankou.

### **II.**

#### **Predmet zmluvy**

Vlastníci týmto poverujú správcu, že za podmienok uvedených v tejto zmluve bude vykonávať správu bytového domu na vyššie uvedenej adrese. Pod pojmom Správa domu sa rozumie obstarávanie tovaru a služieb, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome:

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú bližšie špecifikované v článku VII. tejto zmluvy,
- c) zriadenie a vedenie účtu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov súvisiacich so správou domu,
- e) vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy domu,
- f) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

### III.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán, spôsob rozhodovania vlastníkov domu, doručovanie

##### 3. 1 Práva a povinnosti správcu

- a) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet.
- b) Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Správca tiež zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.
- c) Správca je povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, najmä s prihliadnutím na bod 3.3. zmluvy o výkone správy bytového domu.
- d) Dbáť na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať záujmy vlastníkov pred svojimi záujmami.
- e) Zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá vznikla činnosťou tretích osôb, resp. činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.
- f) Vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- g) Sledovať úhrady za plnenia služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu od vlastníkov domu, vymáhať vzniknuté nedoplatky a v prípade dlžníkov je správca oprávnený zverejniť zoznam vlastníkov, ktorí majú nedoplatok v úhrnej výške dosahujúcej minimálne trojnásobok aktuálneho mesačného predpisu a to na mieste obvyklom na zverejňovanie informácií v dome. Obvyklým miestom sa rozumie akékoľvek miesto, ktoré slúži ako nástenka bytového domu.
- h) Umožniť na požiadanie vlastníkovi nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo správca môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie. Pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.
- i) Zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom za jeden byt prináleží jeden hlas.
- j) Vypracovať a každoročne do 30.11. predložiť vlastníkom plán opráv na nasledujúci rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na nasledujúci kalendárny rok. V opačnom prípade nemá správca právo na poplatok za výkon správy domu.
- k) Podat' návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov domu v súlade s bodom 3.3.
- l) Podat' návrh na exekučné vymoženie pohľadávky v súlade s bodom 3.3. zmluvy o výkone správy domu.
- m) Zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvou o výkone správy domu.

- n) Evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov domu, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov bytového domu a výsledkov písomných hlasovaní v dome, vrátane hlasovacích listín. Správca domu je povinný viesť aj evidenciu súdnych sporov, ktoré sa týkajú domu.
- o) Zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. požiarňa ochrana, stavebný zákon, bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek prostredníctvom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
- p) Zabezpečovať odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa platných právnych predpisov a zabezpečovať odstránenie nedostatkov vyplývajúcich z týchto odborných skúšok a prehliadok do výšky finančného krytia týchto požiadaviek prostredníctvom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- q) Pri obstarávaní plánovaných opráv a služieb dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a 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 aj bez súhlasu vlastníkov bytového domu.
- r) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- s) V prípade, ak správca domu písomne upozorní vlastníkov bytového domu, že z titulu nesplnenia zákonnej povinnosti zo strany vlastníkov bytového domu môže dôjsť k udeleniu pokuty orgánom štátnej správy, verejnej správy, územnej samosprávy, prípadne iným orgánom verejnej moci, ktorému to je zverené zákonom, má správca právo pokutu udelenú správcovi bytového domu zaplatiť z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
- t) Zabezpečiť poistenie bytového domu, t.j. spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- u) Viesť samostatné účtovníctvo osobitne za dom. Prostriedky získané z úhrad za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu musí správca domu viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov domu nie je majetkom správcu domu. Majetok vlastníkov domu nesmie správca domu použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov domu vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- v) Správca je povinný najneskôr do 31.5. bežného kalendárneho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, úhrad za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Správu o svojej činnosti a ročné vyúčtovanie predloží správca vlastníkom domu prostredníctvom poverenej osoby správcu domu oproti podpisu, resp. zašle doporučenou zásielkou na kontaktnú adresu. Tí vlastníci domu, ktorí majú podpísanú zmluvu o elektronickom poskytovaní služieb, dostanú tieto informácie po prihlásení na portál [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk) - moje menu, schránka elektronických dokumentov. Správca domu nie je oprávnený vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za ten rok alebo časť roka, v ktorom správca ukončil správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu domu, prípadne na spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Preplatok z ročného vyúčtovania nákladov správca zašle na posledný správcovi známy účet v banke alebo poslednú správcovi známu adresu vlastníka bytu alebo NP v lehote 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania nákladov za predpokladu, že na účte domu vedeného v banke je dostatok finančných prostriedkov na úhradu všetkých preplatkov v bytovom dome. Lehota na zaslanie preplatku sa predlžuje o čas, počas ktorého sa na účte bytového domu vedeného bankou nenachádza dostatočné množstvo finančných prostriedkov pre úhradu všetkých preplatkov vlastníkov bytov a NP v dome. V prípade, ak správca domu nepredloží správu o svojej činnosti, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu spolu s vyúčtovaním služieb spojených s užívaním bytu v termíne do 31.5. bežného kalendárneho roka, nemá právo na úhradu poplatku za výkon správy až do termínu splnenia tejto povinnosti.
- w) V prípade, že dochádza k ukončeniu zmluvy o výkone správy domu, je správca domu povinný najneskôr v deň ukončenia správy predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky listinné podklady súvisiace so správou domu, ktoré má správca k dispozícii novému správcovi domu, resp. spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zároveň je povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom domu, resp. spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v deň skončenia správy. Podrobnosti o spôsobe odovzdania dokumentov, vrátane zostatku finančných prostriedkov na

účte bytového domu vedeného v banke, budú upravené v dohode o odovzdaní a prevzatí správy bytového domu medzi doterajším správcom domu a novým správcom domu, resp. spoločenstvom vlastníkov bytového domu.

- x) Správca je oprávnený, na základe tejto zmluvy, zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri rokovaní o uzatvorení zmluvy o poistení bytového domu, dodávke elektriny, dodávke vody a dodávke tepla s tretími osobami, ako aj prípadných dodatkov k týmto zmluvám a vlastníci bytov a nebytových priestorov týmto dávajú súhlas s podpísaním predmetných vyššie uvedených zmlúv s tretími osobami v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom.

### 3. 2 Práva a povinnosti vlastníkov

- a) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Vlastník má právo žiadať od správcu domu schválenú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, zásady určenia výšky platieb za správu, rozsah a obsah správy o činnosti správcu.
- b) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome. Vlastníci majú povinnosť dodržiavať všeobecne platné právne predpisy regulujúce bezpečnosť a ochranu pred vznikom škody na zdraví, majetku alebo slobode a to nie len, ale najmä zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov, zákon č. 372/1990 Zb. o priestupkoch, zákona č. 300/2005 Z. z. trestného zákona, zákona ktorý upravuje územné plánovanie, pôsobnosť orgánov územného plánovania, práva a povinnosti fyzických osôb a právnických osôb v územnom plánovaní a informačný systém územného plánovania a výstavby. V prípade nedodržania predpisov, môže príslušný prešetrojúci orgán udeliť pokutu vlastníkom bytov a NP v dome. Náklady súvisiace s pokutou budú uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv. Právo domáhať sa náhrady škody vlastními bytov a NP v dome od jednotlivce osoby, ktorá škodu spôsobila tým nie je dotknuté.
- c) Vlastník je oprávnený byt alebo nebytový priestor prenajať na vlastnú zodpovednosť inej osobe, avšak je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi domu tieto skutočnosti. Zároveň je povinný oznámiť správcovi domu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní odo dňa kedy nastali, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt alebo nebytový priestor súvisle minimálne počas 2 mesiacov. Rovnako je povinný nahlásiť aj iné skutočnosti, ktoré majú vplyv na stanovenie výšky mesačného zálohového predpisu a poskytnúť správcovi súčinnosť pri vykonávaní činností, ktoré majú priamu súvislosť so stanovením výšky mesačného predpisu, ako sú odpočty tepla, studenej vody a teplej vody a nevyhnutné oznámené obhliadky zamestnancov správcu v dome, inak zodpovedá za náklady spojené s opravným vyúčtovaním daného média.
- d) Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie v zmysle cenníka správcu domu.
- e) V súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a so zmluvou o výkone správy mesačne povinne uhrádzať na účet bytového domu v banke zálohový predpis za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poplatok za výkon správy domu. V prípade, ak vlastník neuvedie, za ktorý mesiac realizuje platbu, táto platba sa priradí k najstaršej neuhradenej platbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poplatku za výkon správy domu.
- f) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný uhradiť nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania nákladov. V prípade, ak má vlastník bytu alebo nebytového priestoru evidovaný u správcu domu nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu

a poplatku za výkon správy, má správca domu právo započítať preplatok z ročného vyúčtovania nákladov voči nedoplatku na vykrytie vzniknutého rozdielu.

- g) Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti zaplatiť vzniknutý nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov za byt alebo nebytový priestor, je povinný zaplatiť úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z.
- h) Vlastník je povinný zaplatiť správcovi domu náklady správcu spojené so zaslaním upomienky v zmysle cenníka správcu domu platného v čase zaslania upomienky. Rovnako má vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinnosť zaplatiť na účet fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu všetky poplatky, ktoré budú spojené s podaním návrhu na vymoženie pohľadávky súdnou alebo exekučnou cestou.
- i) Vlastník má povinnosť užívať byt alebo nebytový priestor v dome spôsobom, ktorý nevyrušuje alebo neobmedzuje iných vlastníkov v dome v ich nerušenom výkone vlastníckeho práva.
- j) Vlastník má povinnosť udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie na náklady vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, s výnimkou opráv spoločných zariadení v dome, ktoré prechádzajú jeho bytom alebo nebytovým priestorom.
- k) Vlastník je povinný na požiadanie na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru 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 alebo nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade, že vlastník znemožní prístup, zodpovedá za škody vzniknuté týmito konaniami. Ak vlastník znemožní prístup k rozvodu alebo zariadeniam umiestneným v inštaláčnej šachte bytu alebo nebytového priestoru ním vybudovanou prekážkou, je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
- l) Pri stavebných úpravách je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov SR. Vykonávať opravy bytu alebo nebytového priestoru, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných vlastníkov v dome neprimeraným spôsobom alebo by menili vzhľad domu, prípadne by zasahovali do statiky domu a technického zariadenia, je možné len so súhlasom vlastníkov bytového domu a v súlade so zákonom, ktorý upravuje územné plánovanie, pôsobnosť orgánov územného plánovania, práva a povinnosti fyzických osôb a právnických osôb v územnom plánovaní a informačný systém územného plánovania a výstavby. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je pri úprave povinný na výzvu sprístupniť byt alebo nebytový priestor za účelom kontroly, či nedochádza k ohrozeniu, poškodeniu alebo k zmene spoločných častí a spoločných zariadení domu. Ak vlastník neumožní prístup vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
- m) Vlastník je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník neumožní odstránenie zistených nedostatkov, zodpovedá za vzniknuté škody.
- n) Zástupcom vlastníkov bytového domu vo vzťahu k správcovi domu môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý bol zvolený vlastníckmi bytového domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi domu požiadavky vlastníkov domu v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov domu. Zástupca vlastníkov domu má právo na výber dodávateľa tovaru alebo služby v celkovej sume do 1.000,- €, bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a NP pre potrebu prác v spoločných priestoroch domu, najviac však v celkovej stanovenej výške za jednotlivý štvrťrok, pokiaľ vlastníci bytového domu nerozhodnú inak.
- o) Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu aktívnou účasťou na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, resp. vyjadriť sa v písomnom hlasovaní a rozhodovať hlasovaním o spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a pozemku.
- p) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov správcovi, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Zároveň pre potrebu archivácie odovzdá vlastník bytu a NP kópiu splnomocnenia správcovi na začiatku schôdze, alebo overovateľom písomného hlasovania pred hlasovaním. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu, na hlasovanie o zástupcovi vlastníkov domu kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov domu a pri hlasovaní o odvolaní zástupcu vlastníkov domu nemôže splnomocniť na hlasovanie zástupcu vlastníkov v dome.
- q) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa

na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

- r) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byť alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo 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 alebo nebytového priestoru v dome. Podrobnosti sú upravené v dohode o prechode práv a povinností medzi pôvodným a novým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- s) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný starať sa o technický stav bytového domu ako podielový spoluvlastník bytového domu a na základe toho prijímať rozhodnutia týkajúce sa bytového domu v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, iných právnych predpisov SR, ktoré sa týkajú správy bytového domu a tiež v súlade s touto zmluvou o výkone správy domu.

**3.3** Spôsob rozhodovania vlastníkov v dome určuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

**3.4** Písomnosti je možné doručovať v listinnej podobe poštou, kuriérom alebo priamym dorúčením do rúk doručovanému na adresu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy o výkone správy. Vlastník je povinný nahlásiť správcovi domu zmenu korešpondenčnej adresy bez zbytočného odkladu. Za nesplnenie tejto povinnosti zodpovedá vlastník bytu alebo NP v dome. V prípade, že si vlastník neprevezme zásielku v odbernej lehote, považuje sa za doručení dňom, kedy bola opätovne vrátená správcovi domu.

**3.4.1** Ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu doručuje správca domu do 31.5. kalendárneho roka nasledujúceho po roku, za ktorý sa ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu doručuje. Správca domu doručuje vlastníkom predmetné vyúčtovania osobne poverenými osobami oproti podpisu alebo osobne do poštových schránok vlastníkov bytov a NP v dome za prítomnosti svedka – zástupcu vlastníkov bytov, alebo jedného z vlastníkov bytov a NP v dome, alebo doporučenou poštou na adresu uvedenú vlastníkom.

**3.4.2** V elektronickej forme sa listiny doručujú na e-mailovú adresu príslušného technika správy bytov oznámenú zástupcovi vlastníkov bytov a NP bytového domu po podpise tejto zmluvy zmluvnými stranami. Tí vlastníci v dome, ktorí majú podpísanú zmluvu o poskytovaní a výmene informácií prostredníctvom elektronických služieb, dostanú ročné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a mesačné zálohové predpisy na portál [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk) - moje menu, schránka elektronických dokumentov. V prípade, ak vlastník bytu alebo NP v dome zašle e-mail s požiadavkou správcovi je tento oprávnený na predmetný e-mail reagovať v elektronickej forme zaslaním e-mailu z príslušnej e-mailovej schránky.

**3.4.3** Vlastníci bytov a NP súhlasia s tým, že nástenka umiestnená v spoločných priestoroch bytového domu je miestom obvyklým pre zverejnenie zápisníc z výsledkov písomného hlasovania, zápisníc z domových schôdzí, ako aj oznamov a dokumentov pre informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade, že sa v bytovom dome v spoločných častiach nástenka nenachádza, alebo je prístup k nej znemožnený konaním alebo nekonaním vlastníkov bytov a NP v dome, súhlasia vlastníci bytov a NP v dome s tým, že miestom obvyklým na oznamovanie informácií v dome sú vchodové vstupné dvere bytového domu, ktoré sú používané ako hlavný vchod do bytového domu.

#### IV.

#### Finančné plnenia zmluvných strán a povinnosti s tým spojené

**4.1** Náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

**4.1.1 a)** Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných

zariadení domu, príslušenstva a pozemku, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v súlade s platnou právnou úpravou zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Výška mesačného príspevku sa môže meniť na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:

- mesačné príspevky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva a príslušenstva,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Príspevok je splatný mesačne vždy do 10. dňa v mesiaci na účet domu.

**4.1.1 b)** Vlastníci sa zaväzujú v prospech fondu opráv uhradiť prípadné mimoriadne príspevky v súlade s rozhodnutím väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z dôvodu prechodného nedostatku finančných prostriedkov na plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome alebo pri nevyhnutnosti realizácie takých opráv, ktoré prekračujú rámec bežnej údržby, resp. takých, ktoré nie sú pokryté poskytovanými príspevkami a bez vykonania ktorých nie je možné zabezpečiť nerušený výkon práv spojených s vlastníctvom a užívaním domu. Správca je povinný zabezpečiť tieto opravy, resp. plnenia až po naakumulovaní finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

**4.1.2** Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky:

- a) výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva a príslušenstva,
- b) na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu,
- c) opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu,
- d) na zabezpečenie deratizácie,
- e) na úhradu zrážkovej vody.

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

**4.1.3** Prostriedky fondu nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## **4.2 Úhrada za plnenia, ktoré sú spojené s vlastníctvom a užívaním bytu alebo nebytového priestoru**

**4.2.1** Správca sa zaväzuje v prospech druhej zmluvnej strany v zmysle platnej legislatívy zabezpečiť plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.

**4.2.2** Vlastníci bytov sa zaväzujú za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru uhrádzať preddavky v prospech účtu, ktorý je pre tento účel vedený správcom. Mesačné preddavky za služby spojené s užívaním bytu stanoví správca po dohode s vlastníkom bytu ako 1/12 skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia za byt, alebo nebytový priestor v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesú vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome, ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

**4.2.3** Mesačné preddavky podľa bodu 4.2.2. sú splatné mesačne vopred vždy do 10. dňa v mesiaci na účet domu.

**4.2.4** Výšku mesačných preddavkov možno meniť:

- a) dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu,  
b) jednostranným úkonom správcu v týchto prípadoch:
- o výšku štátom uznanej inflácie podľa oznámenia Štatistického úradu SR (Index rastu spotrebiteľských cien) od 1. januára príslušného roka
  - po ročnom vyúčtovaní max. vo výške 1/12 skutočných nákladov predchádzajúceho roka
  - pri zmene maximálnych cien štátom regulovaných komodít a to:
    - a) ceny za dodávku tepla
    - b) ceny za elektrickú energiu
    - c) ceny pitnej vody
    - d) ceny odvádzania odpadových vôd
    - e) ceny plynu, ak sa v dome nachádza plynová kotolňa
- o percento vyjadrujúce mieru zvýšenia ceny danej komodity za daný rok odo dňa nasledujúceho po dni, v ktorom k zvýšeniu ceny danej komodity došlo.

**4.2.5** Správca celkové náklady za poskytnuté plnenia v plnom rozsahu rozpočíta na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa toho, aké plnenia v dome poskytuje takto:

**4.2.5.1** Pri rozúčtovaní nákladov za studenú vodu, správca bytov bude postupovať v zmysle nižšie uvedených alternatív.

- Pri 100% inštalovaných vodomeroch sa náklady za vodné a stočné rozpočítajú medzi konečných spotrebiteľov v pomere nameraných indikovaných údajov na fakturačnom meradle za kalendárny rok, k súčtu nameraných spotrieb za kalendárny rok v objekte rozpočítavania.
- Pod 100% inštalovaných vodomeroch sa u vlastníkov, ktorí merače majú, nameraná spotreba vynásobí koeficientom 1,1. U tých, ktorí merače nemajú počas celého roka, sa rozdiel spotreby SV medzi fakturovanou spotrebou za kalendárny rok od dodávateľa a súčtom spotrieb nameraných na vodomeroch v bytoch, rozpočíta na namerané byty a nebytové priestory, na počet osôb, t.j. na osobomesiace.

Pri rozúčtovaní spotrieb SV sa do úvahy môže brať namontovaný vodoměr počas roka, na základe zváženia daných okolností, ako napr. dátum montáže, zmena vlastníka v priebehu roka, ktorý má nainštalovaný vodoměr, zmena počtu osôb.

*Alternatívy pri dopočítanej spotrebe:*

- V bytoch, kde nie je 100% osadenie meračov SV, respektíve budú namontované počas prvej polovice roka, sa vypočíta spotreba vody podľa súčtu vykazanej spotreby za merané obdobie za dom, vydelenej počtom osobomesiacov za dom (výsledkom je priemer na osobodeň za dom).
- V bytoch, kde nie je 100% osadenie meračov SV, respektíve budú namontované v druhej polovici roka, vypočíta sa spotreba vody podľa vykazanej spotreby za merané obdobie spätne prepočtom na namerané obdobie (t.j. dni).

Pri akceptovaní tohto spôsobu je možné brať do úvahy merače montované najneskôr od 1.7. do 30.11. bežného roka.

Termín montáže vodomeru na studenú vodu v byte, ak predtým nebola spotreba vody meraná, musí v dôsledku zmeny spôsobu rozúčtovania pre celé odberné miesto vlastníkom bytu dohodnúť so správcou.

Pri zistení úniku SV za fakturačným vodomermom na odbernom mieste a vzniku koeficientu vyššom ako 1,2 sa nameraná spotreba v bytoch a NP vynásobí koeficientom 1,1 a rozdiel spotreby SV medzi fakturovanou spotrebou za kalendárny rok od dodávateľa a súčtom spotrieb nameraných na vodomeroch v bytoch a NP vynásobených koeficientom 1,1, rozpočíta na všetky byty a nebytové priestory na odbernom mieste rovným dielom.

**4.2.5.2** Pri rozúčtovaní nákladov za teplo bude správca postupovať podľa pravidiel rozpočítania v zmysle vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z. z. v platnom znení, resp. v súlade s príslušnou

platnou právnou úpravou platnou v čase vykonávania rozúčtovania. Rozúčtovanie nákladov za teplo zabezpečuje správca za poplatok v zmysle platného cenníka SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov zverejneného na webovej stránke správcu, resp. na základe cenovej ponuky iného poskytovateľa rozúčtovania, ak o ňom rozhodnú vlastníci bytov a NP v dome. Poplatok vlastníci uhrádzajú z fondu prevádzky, údržby a opráv alebo z mesačného predpisu, podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome. V prípade voľby úhrady z mesačného predpisu vlastními bytov a NP v dome, sa poplatok rozpočíta vlastníkom bytov a NP podľa m<sup>2</sup> vykurovanej plochy bytov.

**4.2.5.3** Pri rozúčtovaní nákladov na ohrev vody podľa nameraných hodnôt na vodomeroch TÚV v bytoch, nebytových priestoroch a spoločných priestoroch v zmysle pravidiel stanovených platnou právnou úpravou SR.

**4.2.5.4** Podľa počtu osôb bývajúcich v domácnosti

- osvetlenie spoločných priestorov
- používanie výťahu

**4.2.5.5** Rovnakým dielom na byt a nebytový priestor

- za inkasnú položku účtovanú Slovenskou poštou v zmysle platných cenníkov
- 5 % z poplatku za výkon správy za spracovanie a vyhodnotenie údajov vodomeroch
- za upratovanie v dome

**4.2.6** Spôsob rozúčtovania celkových nákladov podľa bodov 4.2.5.1. - 4.2.5.5. môže meniť správca jednostranne pri zmene príslušných právnych predpisov regulujúcich spôsob rozúčtovania predmetných médií.

**4.2.7** Zúčtovacie obdobie pre plnenia podľa čl. IV., bod 4.2.2. je od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka. Vyúčtovanie za zúčtovacie obdobie je správca povinný vykonať v lehote do 31.5. nasledujúceho roka.

**4.2.8** Vyúčtovaním v zmysle čl. IV., bod 4.2.5. zistený preplatok je správca povinný uhradiť vlastníkom v lehote 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania.

**4.2.9** Zistený nedoplatok v zmysle čl. IV., bod 4.2.5. je vlastník povinný uhradiť správcovi do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania nákladov za byt alebo nebytový priestor v dome.

### **4.3 Odplata za výkon správy**

**4.3.1** Vlastníci bytov sa zaväzujú uhrádzať správcovi mesačnú odplatu za výkon správy vo výške 12,62 €, vrátane DPH/byt, vlastníci nebytových priestorov sa zaväzujú uhradiť mesačnú odplatu za výkon správy vo výške 6,31 € vrátane DPH/nebytový priestor a vlastníci garážového státi v nebytovom priestore sa zaväzujú uhradiť mesačnú odplatu za výkon správy vo výške 2,00 € vrátane DPH/garážové státi.

V prípade čerpania úveru sa vlastníci bytov a nebytových priestorov zaväzujú uhradiť správcovi mesačne za činnosti spojené s plnením podmienok vyplývajúcich zo zmluvy o úvere čiastku 0,50 € na byt počas celého trvania úveru.

**4.3.2** Odplata špecifikovaná v čl. IV., bod 4.3.1. tejto zmluvy je splatná mesačne vopred vždy do 10. dňa mesiaca na účet domu.

**4.3.3** Výšku odplaty špecifikovanej v čl. IV., bod 4.3.1. možno meniť

**a)** dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu

**b)** jednostranným úkonom správcu

- o násobok rovnajúci sa indexu zmeny priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v hospodárstve SR, ktorý sa určí podielom hodnoty delenca - Priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v hospodárstve SR zverejnenej na webovom sídle Štatistického úradu Slovenskej republiky SR za rok „t“ mínus 1 a deliteľa - Priemernej mesačnej mzdy zamestnanca v hospodárstve SR zverejnenej na webovom sídle Štatistického úradu Slovenskej republiky SR za rok „t“ mínus 2, pričom sa rozumie rokom „t“ rok, na ktorý sa určuje cena. Odkaz na webové sídlo Štatistického úradu SR s odkazovanou dokumentáciou: (<https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/themes/demography/cost/indicators>)
- zmena DPH k termínu jej účinnosti
- o výšku štátom uznannej inflácie podľa oznámenia Štatistického úradu SR od 1. januára príslušného roka

**4.4** Správca má právo účtovať si poplatky za úkony, ktoré nie sú zahrnuté v poplatku za výkon správy a sú vykonávané v prospech vlastníka bytu a nebytového priestoru alebo bytového domu. Cenník správcu je

k dispozícii k nahliadnutiu v zákazníckom centre SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov a na webovej stránke správcu domu. Správca domu má právo upraviť jednotlivé cenové položky v cenníku správcu o výšku štátom uznanej inflácie za príslušný kalendárny rok.

**4.5** V prípade, že vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnú o výpovedi správcovi, podľa ust. čl. 5 bod 5.4. alebo správca vypovie tento zmluvný vzťah podľa ust. čl. 5 bod 5.5. dohodli sa zmluvné strany na tom, že počas obdobia nasledujúceho po uplynutí výpovednej lehoty uvedenej v čl. 5 bod 5.3. bude správca účtovať trojnásobok poplatku za výkon správy vykonávanej bez platnej zmluvy do času pokiaľ nedôjde k zosúladieniu stavu so zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## **V.**

### **Trvanie a ukončenie výkonu správy**

**5.1** Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

**5.2** Tento zmluvný vzťah možno ukončiť dohodou zmluvných strán, pre platnosť ktorého sa vyžaduje písomná forma.

**5.3** Tento zmluvný vzťah možno skončiť kvalifikovanou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej strane. Vo výpovedi musí byť jednoznačne určené a vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome odsúhlasené, kto bude zabezpečovať výkon správy po uplynutí výpovednej lehoty.

**5.4** Vlastníci bytov a nebytových priestorov o výpovedi zo zmluvy o výkone správy rozhodujú hlasovaním na schôdzi vlastníkov, resp. písomným hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ide o zmenu formy výkonu správy, ako aj pri zmene správcu. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

**5.5** 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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniká spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo zákona. Na spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 14b ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov určí doterajší správca domu.

**5.6** Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

**5.7** Po vyčiarknutí zo zoznamu správcov je doterajší správca povinný:

- a)** o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov,
- b)** vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi alebo spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez zbytočného odkladu po tom, ako bol nový správca vlastníckmi zvolený alebo vzniknutému spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

V prípade, ak správca nie je zvolený alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov nevzniklo do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, vzniká spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo zákona.

**c)** do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečovať prevádzku bytového domu podľa § 2 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy podľa § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, najviac po dobu šesť mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

## **VI.**

### **Porušenie povinností a sankcie**

**6.1** V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. III., body 3.1. a 3.2. tejto zmluvy, má druhá strana právo vypovedať zmluvu v zmysle čl. V., bod 5.3. tejto zmluvy. Týmto právom zmluvných strán na náhradu škody a sankčný úrok nie je dotknuté.

**6.2** V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. IV., body 4.1.1., 4.2.8. zodpovedá správca domu za vzniknutú škodu vlastníkom domu. V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. IV., body 4.2.9., 4.3.2. je zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením povinností, povinná zaplatiť na účet bytového domu úrok z omeškania v zmysle platnej právnej úpravy v čase omeškania a náklady spojené s vymáhaním. Úrok z omeškania sa počíta až odo dňa splatnosti ročného vyúčtovania v zmysle lehôt uvedených v čl. IV., bod 4.2.8. a 4.2.9. tejto zmluvy. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

**6.3** V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. III., bod 3.2., písm. f) v spojení s čl. IV., body 4.1.1., písm. b), 4.2.3., 4.2.9. má správca právo uskutočniť dostupné opatrenia smerujúce k zamedzeniu zvyšovania nedoplatku na týchto úhradách

## **VII.**

### **Osobitné ustanovenia**

**7.1** Správca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu spôsobenú ním alebo jeho pracovníkmi konaním v rozpore s obsahom tejto zmluvy okrem prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

**7.2** Vlastníci (spoluvlastníci) sú spoločne a nerozdielne zodpovední za škody vzniknuté na rozvodoch a meracích zariadeniach vo vlastníctve dodávateľov energií v dome. Pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, vodomery a merače UK sú spoločným zariadením domu v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ich výmena, oprava, či úprava bude hradená z Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v prípade, že k ich poškodeniu nedošlo zavinením osoby.

**7.3** K odpojeniu bytu od centrálného vykurovania môže dôjsť iba v zmysle platnej legislatívy. Financovanie opätovného hydraulického vyregulovania sústavy ústredného vykurovania a rozvodov teplej vody v dome zabezpečuje vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa odpojil od tejto sústavy na vlastné náklady.

**7.4** Vo veciach týkajúcich sa obsahu tejto zmluvy, správy a údržby spoločných častí a zariadení domu, v styku so správcom SPRABYTKOMFORT, a.s. Prešov konajú zvolení zástupcovia vlastníkov v rozsahu právomocí, ktoré im boli delegované hlasovaním nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

**7.5** Zástupcovia vlastníkov bytov v zmysle čl. VII., bod 7.4., sú oprávnení v zmysle čl. IV., bod 4.1.2. osobne sa zúčastňovať pri preberaní prác vykonaných na spoločných častiach a zariadeniach v dome.

**7.6** Pri čerpaní úveru, vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na použitie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv domu za účelom splnenia všetkých záväzkov vyplývajúcich zo zmluvných vzťahov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zároveň splnomocňujú správcu, aby za dohodnutú úhradu v ich mene a na ich účet plnil všetky záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy a zmluvy o záložnom práve k pohľadávkam, ktoré sa ich týkajú ako dlžníkov a poddlžníkov. Vlastníci domu

tiež splnomocňujú správcu domu na zastupovanie na všetky úkony pred stavebným úradom, ktoré sa bezprostredne týkajú bytového domu.

**7.7** Vlastníci bytov poverujú správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome a na podanie exekučného návrhu na vymoženie pohľadávky v súlade s platnou právnou úpravou SR. Rovnako tak splnomocňujú správcu na zabezpečenie pohľadávok v súlade s § 15 zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## **VIII.**

### **Spracovanie osobných údajov**

**8.1** Na účely riadneho vykonávania činností podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a tejto zmluvy o výkone správy je správca oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov domu v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Pri ich spracovaní je správca povinný dodržiavať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, ktoré ustanovujú spôsob ochrany osobných údajov.

**8.2** Správca je povinný zabezpečiť ochranu spracúvaných osobných údajov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu ustanovenom Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 zo dňa 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (GDPR) a súvisiacimi právnymi predpismi.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

**9.1** V ostatnom sa právne vzťahy účastníkov tohto právneho úkonu spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

**9.2** Zmluva o výkone správy domu bola odsúhlasená vlastníckmi bytového domu dňa 2.11.2023.

**9.3** Zmluvné strany si túto zmluvu o výkone správy prečítali, rozumejú jej a na znak svojho slobodného a vážneho súhlasu s jej obsahom ju podpisujú. Žiadna zo zmluvných strán nekoná v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

**9.4** Zmeniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy je možné len písomne a na základe zhodných prejavov zmluvných strán.

**9.5** Zmluva o výkone správy je platná dňom podpísania zástupcom správcu a osobou poverenou zastupovať vlastníkov bytového domu pri podpise zmluvy o výkone správy, pričom o poverení rozhodli vlastníci bytov a NP v dome dňa 2.11.2023 a účinná od 1. 3. 2024 (vrátane).

**9.6** Zmluva o výkone správy je vyhotovená v troch rovnopisoch, pričom správca obdrží jedno vyhotovenie a osoba poverená vlastníckmi domu dve vyhotovenia a ostatní vlastníci obdržia kópiu zmluvy. Správca domu doručí každému vlastníckvi v dome kópiu zmluvy o výkone správy spôsobom upraveným v čl. III. bod 3.4 tejto zmluvy o výkone správy.

V Prešove dňa: .....

Správca:  
**SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov**

**Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov :**

---

**Ing. Natália Banduričová**  
predsedníčka predstavenstva  
(úradne overený podpis)

---

**Ing. František Olša**  
primátor mesta  
(úradne overený podpis)

---

**Ing. Anita Gašparíková**  
členka predstavenstva  
(úradne overený podpis)