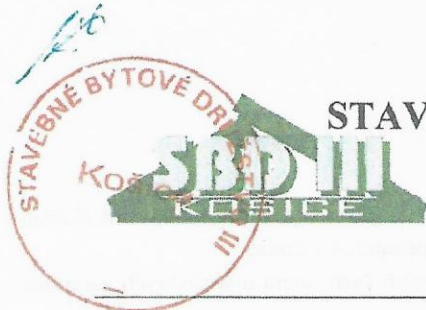




STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE (skrátene SBD III Košice)

Držiteľ certifikátu systému kvality ISO 9001
so sídlom: Furčianska 60/1013, 040 14 Košice



Obchodný register, Okresný súd Košice I, Vložka č. 914/V

Právna forma: Družstvo

Zmluva o výkone správy č. 43

pre bytový dom na ulici Bašťovanského v Košiciach, vchody č. 11, 12, 13,
uzavretá podľa ustanovení § 8a zákona č. 182/1993 Z. z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I. Zmluvné strany

1. **Správca:** STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO III KOŠICE (skrátene SBD III Košice)
Sídlo: Furčianska 60/1013, 040 14 Košice
Právna forma: Družstvo
Zápis: Obchodný register Okresného súdu Košice I
oddiel Dr. vložka 914/V
IČO: 00222089
DIČ: 2020761424
Zastúpený: Ing. Vladimír Zvirinský, PhD. - predseda predstavenstva
Jozef Klešč - člen predstavenstva

(ďalej len „správca“)

a

2. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov** v bytovom dome na ulici Bašťovanského v Košiciach, vchody č. 11, 12, 13, súpisné č. 881, postavenom na pozemku parcelné č. 2070 v Katastrálnom území Furča, Okres Košice III, Obec Košice - Dargovských hrdinov, zapísanom na Liste vlastníctva č. 11 079 vedenom Okresným úradom Košice – odbor katastrálny (ďalej len „bytový dom alebo dom“) na základe rozhodnutia vlastníkov o schválení tejto zmluvy vyjadreného písomným hlasovaním dňa 25.11.2019, zastúpení osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome k podpisu tejto zmluvy písomným hlasovaním dňa 25.11.2019:

Titul, meno a priezvisko:

Dátum narodenia:

Trvalý pobyt:

(ďalej len „vlastník“ alebo „vlastníci“)

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy bytového domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) služby a plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv domu a iných pohľadávok a nárokov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
 - f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon“) a splnomocňovacích ustanovení dojednaných v tejto zmluve.
2. Správca vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je oprávnený uzatvárať v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zmluvy schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastními sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba. Tým nie je dotknuté ustanovenie Článku XIII. bod 2. tejto zmluvy.
3. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Správca je oprávnený vymáhať vzniknuté nedoplatky, a to aj v súdnom konaní a v exekučnom konaní, podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome.
4. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
5. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za služby (plnenia) alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za služby (plnenia) alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a na pozemku zastavanom domom.
6. Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcou zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu podľa zákona rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov rozhodnúť o tom, že za túto

činnosť zástupcovi (zástupcom) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prináleží odmena, pričom zároveň musia rozhodnúť aj o jej výške. Odmena zástupcovi vlastníkov predstavuje celkovú cenu práce na činnosť zástupcu vlastníkov a zahŕňa všetky odvody a dane, ktoré sú vlastníci a zástupca vlastníkov povinní prostredníctvom správcu odvieť v súlade s osobitnými predpismi.

Článok III. Vymedzenie pojmov

Pre účely tejto zmluvy :

- a) **Bytom** sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré rozhodnutím stavebného úradu sú trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky.
- b) **Bytovým domom** (ďalej aj len „dom“) sa rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených zákonom vo vlastníctve alebo v spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- c) **Nebytovým priestorom** sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- d) **Garážou** sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.
- e) **Spoločnými časťami bytového domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy a chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- f) **Spoločnými zariadeniami bytového domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade ak sa nachádzajú mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne, sušiarne, kočíkárne, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- g) **Podlahovou plochou bytu** sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodží a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.
- h) **Vlastníkom** sa rozumie vlastník alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak sú tieto súčasťou domu, ktorý je zároveň so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.
- i) **Prevádzkou** sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
- j) **Údržbou** sa rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
- k) **Opravou** sa rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.
- l) **Rekonštrukciou** sa rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
- m) **Modernizáciou** sa rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

Článok IV. Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené

zákonom.

2. Správca pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je povinný vykonávať nasledovné činnosti:

2.1. Zabezpečovať prevádzku, opravy, údržbu, rekonštrukciu, modernizáciu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu podľa rozhodnutí väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou, a pritom uprednostňovať záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred svojimi záujmami.

2.2. Zabezpečiť dodávku týchto tovarov a služieb pre dom:

- a) dodávka tepla pre vykurovanie,
 - b) dodávka teplej vody,
 - c) dodávka pitnej studenej vody z verejného vodovodu,
 - d) odvádzanie odpadových vôd,
 - e) odvádzanie zrážkovej vody,
 - f) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - g) prevádzka výťahu,
 - h) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa rozhodnutia vlastníkov domu (to neplatí v prípade samoupratovania vlastními domami),
 - i) zimná údržba podľa rozhodnutia vlastníkov domu (to neplatí v prípade zabezpečovania zimnej údržby vlastními domami),
 - j) deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - k) dezinfekcia a dezinfekcia bytov a nebytových priestorov v dome,
 - l) prehliadky, kontroly a údržba protipožiarnych zariadení, ručných hasiacich prístrojov,
 - m) poistenie domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, poistenie bytu, poistenie nebytového priestoru,
 - n) havarijná služba,
 - o) odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení domu, plynových a elektrických zariadení, výťahov, bleskozvodov a pod. v lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom, vrátane odstránenia zistených závad,
 - p) kontrola, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení potrebných pre rozúčtovanie nákladov na dodávku energií a médií,
 - q) prehliadky a kontroly spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (strecha, fasády, maľby a nátery, rozvody studenej a teplej vody, plynu, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných spoločných rozvodov a šacht, požiarnych rozvodov, hydrantov a pod.),
 - r) vedenie účtu domu v banke,
 - s) ročné vyúčtovanie nákladov na služby (plnenia) a médií spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - t) vymáhanie škody na spoločných častiach a/alebo zariadeniach domu, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, nedoplatkov na úhradách na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a iných pohľadávok a nárokov (napr. nákladov na poštovné, nákladov na poplatky za spracovanie poštovej poukážky, pohľadávok na súdnych trovách a exekučných trovách, pohľadávok súvisiacich s výkonom a realizáciou zákonného záložného práva, poplatkov podľa Cenníka služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov SBD III Košice),
 - u) organizačná príprava schôdzí vlastníkov a písomných hlasovaní vlastníkov, vedenie evidencie všetkých prijatých rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
 - v) priebežná aktualizácia evidencie rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Správca zabezpečuje vedenie bytovej - právnej agendy, technicko - prevádzkovej a finančno - ekonomickej agendy spojených s vedením činností uvedených v bode 2. tohto článku tejto zmluvy, a to najmä:

3.1. v oblasti bytovej - právnej agendy:

- vedenie evidencie zmlúv týkajúcich sa domu, a to najmä zmluvy o výkone správy, zmluvy o dielo, zmluvy

na upratovanie, zmluvy na zimnú údržbu, zmluvy na servis výťahov realizovaný treťou osobou, zmluvy na havarijnú službu realizovanú treťou osobou, zmluvy o nájme spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

- vedenie a aktualizácia evidencie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- vymáhanie všetkými zákonnými spôsobmi pohľadávok a nárokov súvisiacich so správou domu, náhradou škody na spoločných častiach a zariadeniach domu,
- vedenie evidencie a dokumentácie súdnych sporov, exekučných konaní, preddražobných a dražobných konaní,
- zabezpečenie registrácie záložných práv v príslušnom notárskom registri na pohľadávky súvisiace s prevzatím úveru od banky alebo Štátneho fondu rozvoja bývania,
- zabezpečenie styku s katastrom nehnuteľností pri prevode družstevného bytu alebo garáže do vlastníctva jeho nájomcu,

3.2. v oblasti technicko - prevádzkovej agendy:

- vedenie evidencie projektových dokumentácií stavieb,
- vedenie evidencie pasportov domov,
- vedenie evidencie technickej a projektovej dokumentácie vyhradených technických zariadení a harmonogramov ich odborných prehliadok a odborných skúšok,
- vedenie dokumentácie údržby, opráv, rekonštrukcií, modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- vedenie evidencie zmlúv s projektantmi,
- príprava plánov opráv bytových domov,
- vystavovanie objednávok na práce a služby,
- zabezpečenie likvidácie poistných udalostí a vedenie evidencie poistných udalostí,
- uplatňovanie práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku zastavaného domom voči tretím osobám,

3.3. v oblasti finančno - ekonomickej agendy:

- hospodárenie s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - správa finančných prostriedkov vlastníkov domov s odbornou starostlivosťou,
 - sledovanie úhrad za služby (plnenia) a úhrad preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - vystavovanie zálohových predpisov na úhradu za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a preddavkov do fondu, prevádzky, údržby a opráv,
 - vedenie evidencie zmlúv o úvere, zmlúv o zabezpečení úveru, zmlúv na dotácie,
 - vedenie samostatných analytických účtov a účtovníctva zobrazujúceho finančný a účtovný stav hospodárenia za bytový dom a za každý spravovaný vchod.
4. Správca obstaráva a zabezpečuje služby, plnenia a práce (výkony) pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vlastnými zamestnancami alebo tretími osobami (dodávateľsky). Zmluvné strany sa dohodli, že ak správca zabezpečuje služby, plnenia a práce (výkony) svojimi zamestnancami, odplata za jednotlivé služby, plnenia a práce (výkony) bude určená vo výške podľa platného „Cenníka služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov SBD III Košice“.
5. Pri obstaraní a zabezpečovaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké je možné pri výbere dodávateľa dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a rešpektovať vybraného dodávateľa / zhotoviteľa, o ktorom rozhodla väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Práce a činnosti, ktorých povinnosť vykonať ukladajú všeobecne záväzné právne predpisy (napr. požiarňa ochrana, BOZP, odborné prehliadky, odborné skúšky a údržba vyhradených technických zariadení), je správca povinný zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak dodávateľ vopred neurčia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, výber dodávateľa vykoná správca. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

6. 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. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
7. Správca je povinný vypracovať a každoročne do 30. 11. vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.
8. Správca je povinný priebežne zverejňovať postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie domu a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu vrátane jednotlivých cenových ponúk buď na mieste obvyklom v spoločných častiach domu (napr. na oznamovacej tabuli na prízemí domu, na vchodových dverách do výtahu na prízemí alebo na vnútornej strane vstupných dverí do bytového vchodu) alebo na www.najomne.sk alebo na webovom sídle správcu www.sbd3ke.sk, aj u zástupcu vlastníkov.
9. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom (vchod), ktorý spravuje. Finančné prostriedky na úhrady za služby (plnenia) získané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej aj len „fond prevádzky, údržby a opráv“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom (vchod). Správca vedie tieto finančné prostriedky pre každý jednotlivý dom na účte v bankovom dome. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
10. Správca je povinný v lehote najneskôr 14 pracovných dní odo dňa doručenia žiadosti správcovi umožniť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, alebo môže na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu. Žiadosť môže byť podaná písomne, ústne, elektronickou poštou alebo telefonicky.
11. Správca písomne upozorní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú v omeškaní s plátbami na vznikajúci nedoplatok i s upozomením na výšku zmluvnej pokuty minimálne jedenkrát polročne. Náklady na vystavenie a doručenie upomienky (výzvy na zaplatenie dlhu) znáša vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý je dlžníkom.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona v zmysle splnomocnenia udeleného v Čl. XI. bod 4. tejto zmluvy.
13. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov v zmysle splnomocnenia udeleného v Čl. XI. bod 3. tejto zmluvy.

Článok V.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené zákonom, touto zmluvou a osobitnými predpismi.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní poukazovať na bankový účet domu mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, ktorý sa tvorí v členení fond domu, fond vchodu, fond meradiel studenej vody a teplej vody, fond PRVN, a to najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca, ktorý predchádza kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv platia. Vlastníci nebytových priestorov prispievajú len do fondu domu. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo

nebytovému priestoru v dome prilieha balkón, lodžia alebo terasa, ktorý/á slúži v zmysle § 19 ods. 4 zákona na výlučné užívanie vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred poukazovať na bankový účet domu úhrady na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a poplatky za výkon správy, a to najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa úhrady na služby (plnenia) a poplatky za výkon správy platia. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, zálohové platby na služby (plnenia) a poplatky za výkon správy. Správca pri stanovení výšky zálohových platieb na služby (plnenia) vychádza vždy z predpokladaných nákladov a ak je to možné, berie do úvahy náklady z predchádzajúceho kalendárneho roka.

3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenajatí bytu lebo nebytového priestoru alebo pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo výkone ich vlastníckych alebo spoluvlastníckych práv a dodržiaval domový poriadok.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu spôsobil on sám, alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor v jeho vlastníctve.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi správcu, zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a osobe poverenej vykonávať údržbu, za účelom obhliadky, opravy, odstránenia havárie a pod. Sprístupniť byt alebo nebytový priestor je vlastník povinný, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu prístupnú len z jeho bytu alebo nebytového priestoru v dome, alebo ak sa jedná o montáž, demontáž alebo údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v jeho byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo nebytového priestoru je vlastník povinný znášať všetky náklady a škody, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu a/alebo nebytového priestoru vznikli.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnej zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, zákaz uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch domu a príslušenstve bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných, plynových a teplovodných rozvodov v dome.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome a pred prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru si vyžiadať od správcu potvrdenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
9. Vlastník bytu je povinný nahlásiť správcovi bez zbytočného odkladu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov a zabezpečiť, aby tieto osoby dodržiavali ustanovenia tejto zmluvy o výkone správy a domový poriadok.
10. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý prechodne alebo dlhodobo byt alebo nebytový priestor v dome neužíva, je povinný správcovi oznámiť svoju adresu a každú jej zmenu a kontaktnú osobu, ktorá jeho byt alebo nebytový priestor v prípade naliehavej situácie (potreby) sprístupní. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi a/alebo ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.
11. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore (teplá voda, studená voda a pod.). V prípade nesplnenia tejto povinnosti vlastník bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi a/alebo ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastník, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi správcu z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup, je správca povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
13. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon ich vlastníckeho práva tým, že:
- hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor v dome,
 - poškodzuje spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu,
 - sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - ohrozuje bezpečnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - porušuje dobré mravy v dome,
 - neplní rozhodnutia uložené súdom,
- súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome môže nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru patriaceho takémuto neprispôsobivému vlastníkovi (§ 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov).
14. Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Existencia záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Toto záložné právo trvá a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva. (§ 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov)
15. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa zaväzuje dodržiavať ustanovenia zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch týkajúcich sa ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré im sprístupní správca pri výkone správy domu.
16. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
17. Vlastníci sa zaväzujú dôsledne dodržiavať predpisy na úseku ochrany pred požiarmi.

Článok VI.

Hlasovanie vlastníkov domu

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a pozemku zastavaného domom.
2. Hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome upravuje zákon.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že schôdze vlastníkov domu sa môžu konať od pondelka do štvrtka v čase od 16:00 hod., a to podľa dohody so zástupcom vlastníkov.
4. Oznámenie o schôdzi vlastníkov a oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov musia byť v listinnej podobe zverejnené na mieste obvyklom v spoločných častiach bytového domu (napr. na oznamovacej tabuli na prízemí domu alebo na vchodových dverách do výťahu na prízemí alebo na vnútornej strane vstupných dverí do bytového vchodu). Správca doručuje oznámenie o schôdzi vlastníkov a oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov poštou ako doporučenú zásielku iba vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý oznámil správcovi písomne s vlastnoručným podpisom korešpondenčnú adresu odlišnú od adresy bytového domu; oznámenie o schôdzi alebo

oznámenie o písomnom hlasovaní je doručené tomuto vlastníkovi dňom prevzatia zásielky alebo na tretí deň odo dňa uloženia zásielky na pošte, ak pošta vlastníka bytu alebo nebytového priestoru pri osobnom doručovaní nezastihne. Oznámenie o schôdzi vlastníkov a oznámenie o písomnom hlasovaní vlastníkov môžu byť zverejnené aj na www.najomne.sk alebo na webovom sídle správcu www.sbd3ke.sk. Schôdzu vlastníkov zvoľáva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o zvolanie schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania vlastníkov, správca nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak zvoľáva schôdzu vlastníkov alebo písomné hlasovanie vlastníkov aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, za zverejnenie resp. doručenie oznámenia o schôdzi vlastníkov alebo oznámenia o písomnom hlasovaní vlastníkov, správca nezodpovedá.

5. Zápisnicu zo schôdze vlastníkov, zápisnicu z písomného hlasovania vlastníkov, výsledok hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie spôsobom v dome obvyklým (napr. na oznamovacej tabuli na prízemí domu alebo na vchodových dverách do výťahu na prízemí alebo na vnútornej strane vstupných dverí do bytového vchodu); oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Zápisnica zo schôdze vlastníkov, zápisnica z písomného hlasovania vlastníkov, oznámenie o výsledku hlasovania vlastníkov budú zverejnené aj na webovom sídle správcu www.sbd3ke.sk a na www.najomne.sk.

Článok VII.

Poplatky za výkon správy

1. Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi domu mesačná odmena v štruktúre mesačného predpisu platieb a úhrad v časti C – Poplatky za výkon správy v delení: poplatok za správu a režijné náklady. Výška mesačného poplatku za správu je 3,46 EUR bez DPH mesačne za každý byt v dome. Režijné náklady sú dohodnuté v sume 4,99 EUR bez DPH mesačne za každý byt v dome. Poplatky za výkon správy sú určené dohodou zmluvných strán a sú splatné najneskôr do 25. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, na ktorý sa poplatky za výkon správy platia.
2. Zmena výšky poplatkov za výkon správy je možná len dohodou oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve s výnimkou bodu 3. tohto článku tejto zmluvy.
3. Výšky poplatkov za výkon správy je správca oprávnený meniť z dôvodov uvedených v Čl. IX. bod 2. tejto zmluvy.

Článok VIII.

Hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv bytového domu

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, ak aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj odborné prehliadky a odborné skúšky, prevádzka a údržba výťahov, požiarňa ochrana, havarijná služba, deratizácia, dezinfekcia, technické prehliadky domu a iné služby, plnenia, práce a výkony, o ktorých rozhodnú vlastníci bytového domu v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.
2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.
3. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú účtovne oddelene od prostriedkov určených na služby (plnenia) spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.
4. 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. Zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá doterajší vlastník právo na

- vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
6. Príjem z prenájmu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodnú inak.
 7. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú aj výnosy z účtu domu vedeného v banke.
 8. Na základe predchádzajúceho súhlasu zástupcu vlastníkov v dome môže správca použiť na financovanie prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie domu prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv do sumy finančného oprávnenia zástupcu vlastníkov schváleného mu vlastními bytového domu na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní vlastníkov domu; nad tento finančný limit zástupcu vlastníkov sa vyžaduje rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome hlasovaním podľa zákona.
 9. Správca môže použiť finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a bez predchádzajúceho súhlasu zástupcu vlastníkov v dome na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu, na úhradu nákladov na pravidelné odborné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je správca oprávnený alebo povinný vykonávať podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a na úhradu nákladov na odstránenie chyby alebo poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. V prípade havárií a iných nepredvídaných udalostí znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome finančné dôsledky, ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu.
 10. Správca je oprávnený z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a bez predchádzajúceho súhlasu zástupcu vlastníkov v dome opravu a vykonať opatrenia na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo na majetku. O takomto úkone správca informuje bez zbytočného odkladu zvoleného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Tým nie sú dotknuté ustanovenia Článku IV. bod 6. a Článku VIII. bod 9. tejto zmluvy.
 11. Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti príjme správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv. Regresné nároky poisťovne a dojednanú spoluúčasť z poistnej zmluvy hradí správca z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok IX.

Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté služby (plnenia) spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome

1. Náklady za poskytované služby (plnenia) spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome rozúčtuje (rozpočíta) správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome nasledovne:
 - a) náklady na dodávku tepla podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov tepla alebo určených meradiel tepla na meranie množstva dodaného tepla u vlastníkov bytov v dome, ktoré sú rovnakej triedy presnosti v pomere základnej a spotrebnej zložky podľa platného rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijatého v predchádzajúcom kalendárnom roku. Pri rozúčtovaní nákladov na dodávku tepla sa postupuje podľa osobitného predpisu.

Ak počas zúčtovacieho obdobia došlo k zmene konečného spotrebiteľa a náklady na dodané teplo na vykurovanie nie je možné konečnému spotrebiteľovi rozpočítať podľa odčítaných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel na meranie tepla konečného spotrebiteľa z dôvodu ich nedodania konečným vlastníkom, použijú sa:

 - v prípade ak je to technicky možné archivované údaje z pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel na meranie tepla konečného spotrebiteľa,
 - v ostatných prípadoch pomerné množstvá z celoročných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel na meranie tepla konečného spotrebiteľa.

Ak nemožno v byte vykonať odpočet pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov tepla alebo určených meradiel tepla na meranie množstva dodaného tepla, postupuje sa pri rozpočítaní nákladov na dodávku tepla

- podľa osobitného predpisu.
- b) náklady na dodávku teplej vody (vodné) a stočné ako podiel fakturačného meradla a súčtu všetkých meračov v pomere podľa nameraných hodnôt v objekte rozpočítavania.
Ak nemožno v byte vykonať odpočet hodnôt na určenom meradle pre teplú vodu, postupuje sa pri rozpočítaní nákladov na dodávku a ohrev teplej vody podľa osobitného predpisu.
 - c) náklady na dodávku studenej pitnej vody (vodné) a stočné ako podiel fakturačného meradla a súčtu všetkých meračov v pomere podľa nameraných hodnôt v objekte rozpočítavania. Ak nemožno v byte vykonať odpočet hodnôt na určenom meradle pre studenú pitnú vodu (SV), rozpočítanie spotreby SV sa bude riadiť podľa spotreby priemeru dvoch posledných kalendárnych rokov nameranej v byte. Ak nie je známa hodnota spotreby priemeru posledných dvoch kalendárnych rokov, rozpočítanie spotreby SV sa bude riadiť Prílohou č. 1 vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č. 397/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.
 - d) náklady na odvod zrážkovej vody podľa platnej legislatívy a podielu plochy bytu (m²) k ploche strechy,
 - e) náklady na spotrebu elektrickej energie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu rovnakým dielom na každý byt v dome alebo iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - f) náklady na odpočet a rozpočítanie meradiel studenej pitnej vody, teplej vody a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov podľa ich počtu v byte,
 - g) náklady na poistenie domu podľa výšky spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
 - h) náklady na poistenie bytu a poistenie nebytového priestoru rovnakou sumou na každý byt a nebytový priestor,
 - i) náklady na upratovanie a zimnú údržbu rovnakým dielom na každý byt v dome alebo iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - * j) náklady na ostatné služby, plnenia a práce a výkony rovnakým dielom na každý byt v dome alebo iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku preddavkov, zálohových platieb na služby (plnenia) a poplatkov za výkon správy, ak je na to dôvod vyplývajúci z výsledku ročného vyúčtovania služieb (plnení), zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny meny, zmeny výšky ročnej inflácie, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb, plnení, prác a výkonov, alebo ak sa na tom dohodne s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.
 3. Správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb (mesačných predpisov) na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo ich individuálnych požiadaviek bezplatne jedenkrát v priebehu kalendárneho roka.
 4. Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté služby (plnenia) spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome (vyúčtovanie, ročné vyúčtovanie) zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31. 5. nasledujúceho kalendárneho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru povinný uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníckvi bytu alebo nebytového priestoru preplatok zistený ročným vyúčtovaním.
 5. Správca zabezpečí doručenie ročného vyúčtovania vlastníckvi bytov a nebytových priestorov v dome oproti podpisu prostredníctvom zástupcu (zástupcov) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo za poplatok podľa Cenníka služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov SBD III Košice. Nezastihnutým vlastníckvi bytov a nebytových priestorov doručí správca vyúčtovanie poštou ako doporučenú zásielku na korešpondenčnú adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru uvedenú v bytovom spise; ročné vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si vlastníckvi bytu alebo nebytového priestoru v tejto lehote zásielku na pošte nevzdvihne.
 6. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodnú o rozúčtovaní (rozpočítavaní) nákladov na službu (plnenie) uvedenú v Čl. IX. bod 1. písm. e), i), j) tejto zmluvy iným spôsobom ako rovnakým dielom na každý byt v dome, správca je oprávnený v ročnom vyúčtovaní služieb (plnení) uplatniť voči vlastníckvi bytu poplatok podľa Cenníka služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov SBD III Košice za každú jednu službu (plnenie), na ktorú sa tento spôsob rozúčtovania má aplikovať podľa rozhodnutia vlastníkov bytového domu.

Článok X. Obsah a doručovanie správy o činnosti správcu

1. Správca je povinný najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
2. Správca zabezpečí doručenie správy o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oproti podpisu prostredníctvom zástupcu (zástupcov) vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo za poplatok podľa Cenníka služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov SBD III Košice. Nezastihnutým vlastníkom bytov a nebytových priestorov doručí správca správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok poštou ako doporučenú zásielku na korešpondenčnú adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru uvedenú v bytovom spise; správa o činnosti správcu za predchádzajúci kalendárny rok je doručená dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si vlastník bytu alebo nebytového priestoru v tejto lehote zásielku na pošte nevyzdvihne.

Článok XI. Splnomocňujúce ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdmi, orgánmi činnými v trestnom konaní, prokuratúrou. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval v súdnom konaní, v trestnom konaní, v priestupkovom konaní. Správca ako splnomocnenec je oprávnený poverovať tretie osoby a udeliť plnomocenstvo tretím osobám v celom rozsahu udelenom splnomocnencovi týmto plnomocenstvom.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, vymáhať vzniknuté nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Správca ako splnomocnenec je oprávnený poverovať tretie osoby a udeliť plnomocenstvo tretím osobám v celom rozsahu udelenom splnomocnencovi týmto plnomocenstvom.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred exekútorskými úradmi. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval v exekučných konaniach. Schválením tejto zmluvy o výkone správy nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu a udeľujú správcovi súhlas, aby bez potreby ďalšieho schvaľovania vlastníkmi domu podával návrhy na vykonanie exekúcií na základe právoplatných a vykonateľných súdnych rozhodnutí alebo notárskych zápisníc. Správca ako splnomocnenec je oprávnený poverovať tretie osoby a udeliť plnomocenstvo tretím osobám v celom rozsahu udelenom splnomocnencovi týmto plnomocenstvom.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred dražobníkom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval pri výkone záložných práv v dražobných konaniach. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome ako záložní veritelia splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval vo všetkých úkonoch súvisiacich s výkonom zákonného záložného práva zriadeného na zabezpečenie pohľadávok podľa § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a schválením tejto zmluvy o výkone správy nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zároveň splnomocňujú správcu a udeľujú správcovi súhlas, aby podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v platnom znení za účelom predaja zálohu, ktorým je byt alebo nebytový priestor vo výlučnom

vlastníctve vlastníka - záložného dlžníka resp. v spoluvlastníctve vlastníkov - záložných dlžníkov, z dôvodu uspokojenia pohľadávok vzniknutých nezaplatením zálohových platieb (úhrad, preddavkov) na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv a na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome po dobu najmenej troch mesiacov a s tým súvisiacej zmluvnej pokuty a úroku z omeškania, ako i pohľadávok vzniknutých zo súdnych konaní a exekučných konaní, v ktorých správca vymáhal nedoplatky vlastníka - záložného dlžníka resp. spoluvlastníkov - záložných dlžníkov.

5. Ak s uzatvorením zmluvy na dodávku služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov alebo zmluvy na prenájom spoločných častí domu a/alebo spoločných zariadení domu súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s uzatvorením zmluvy na dodávku služieb, plnení, prác, výkonov a tovarov alebo zmluvy na prenájom spoločných častí domu a/alebo spoločných zariadení domu, suplatňovaním práv a povinností vyplývajúcich z týchto zmlúv a s vymáhaním nedoplatkov alebo škôd vzniknutých na základe týchto zmlúv aj v súdnom a exekučnom konaní.
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred orgánmi štátnej správy a samosprávy (verejnej správy). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval v správnom konaní. Správca ako splnomocnenec je oprávnený poverovať tretie osoby a udeliť plnomocenstvo tretím osobám v celom rozsahu udelenom splnomocnencovi týmto plnomocenstvom.
7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred stavebným úradom, projektantmi. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval v územnom konaní, v stavebnom konaní, v kolaudačnom konaní a vykonal všetky úkony smerujúce k obstaraniu súvisiacich vyjadrení, súhlasov a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy a samosprávy, ako aj všetky úkony smerujúce k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavby (územného rozhodnutia), ohlásenia stavby, stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia, a to najmä vyhotovoval, podpisoval, podával a preberal osobne alebo formou poštovej zásielky všetky dokumenty, žiadosti, návrhy a iné podania na to potrebné, podával opravné prostriedky a vzdával sa ich. Splnomocnenec je zároveň oprávnený vzdať sa opravného prostriedku proti vydanému rozhodnutiu v územnom a/alebo stavebnom konaní a/alebo kolaudačnom konaní v mene splnomocniteľa. Správca ako splnomocnenec je oprávnený poverovať tretie osoby a udeliť plnomocenstvo tretím osobám v celom rozsahu udelenom splnomocnencovi týmto plnomocenstvom.
8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s nájmom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (ďalej aj len „spoločný priestor“), vrátane dojednania uzatvorenia zmluvy o nájme a skončenia zmluvy o nájme, vymáhania nedoplatkov, povoľovania stavebných úprav prenajatého spoločného priestoru.
9. Plnomocenstvá udelené vlastníckmi bytov a nebytových priestorov správcovi v bodoch 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7., 8. tohto článku tejto zmluvy sú účinné dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy až do skončenia zmluvného vzťahu založeného touto zmluvou.

Článok XII.

Osobitné ustanovenia

1. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome. K spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušenstvu a k pozemku je možné zriadiť vecné bremeno. Spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.
2. Správca nezodpovedá za škody spôsobené tým, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržbe spoločných častí domu a/alebo spoločných zariadení domu alebo k obnove domu, ale napriek upozorneniu a doporučeniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí, majúcom za následok vznik škody.
Správca nezodpovedá za škody spôsobené tým, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neakceptujú

odborné doporučenia správcu týkajúce sa výšky zálohových platieb (úhrad, preddavkov) na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, technických a technologických postupov, použitých materiálov alebo výberu dodávateľa, ale napriek upozorneniu a doporučeniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

3. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy o výkone správy.
Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte domu.
4. Na základe oprávneného záujmu správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bez potreby súhlasu. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome ako účastník tejto zmluvy o výkone správy a dotknutá osoba v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení sa v súvislosti s ochranou osobných údajov môže obrátiť na správcu písomne na e-mailovej adrese: gdp@sb3ke.sk. Všetky aktuálne a potrebné informácie súvisiace s informáciami o spracúvaní Vašich osobných údajov nájdete zverejnené na našom webovom portáli www.sb3ke.sk - Ochrana osobných údajov a v sídle správcu.
5. Náklady a poplatky spojené s vymáhaním nedoplatkov, so súdnym konaním, s exekučným konaním, s výkonom záložného práva v predražobnom a dražobnom konaní budú hradené z účtu domu až do ich vymoženia od dlžníka / žalovaného / povinného / záložného dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že za porušenie povinností vyplývajúcich z Čl. V. bod 2., Čl. VII. bod 1., Čl. IX. bod 4. tejto zmluvy a omeškanie s platením
 - preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - úhrad na služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - poplatkov za výkon správy,
 - nedoplatku alebo preplatku zisteného vyúčtovaním nákladov za poskytnuté služby (plnenia) spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome za predchádzajúci kalendárny rok,je zmluvná strana, ktorá je v omeškaní, povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile dlžnej sumy za každý deň omeškania, najmenej však 0,83 EUR za každý i začatý mesiac omeškania. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná pokuta sa bude počítat' od šiesteho dňa po lehote splatnosti.
Úrok z omeškania podľa § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení v nadväznosti na § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov môže byť účtovaný popri zmluvnej pokute.
Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Článok XIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o výkone správy domu sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcou a osobou poverenou vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní rozhodnúť nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o výkone správy, jej zmenu, zánik alebo výpoveď po schválení týchto právnych úkonov vlastními bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Správca je povinný kópiu schválenej zmluvy a pri zmene zmluvy o výkone správy kópiu úplného znenia zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome; na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis (§ 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku). Správca je oprávnený kópiu schválenej zmluvy o výkone správy alebo pri zmene zmluvy o výkone správy kópiu jej úplného znenia doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome oproti podpisu prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nezastihnutým vlastníkom bytov a nebytových priestorov doručí správca kópiu schválenej zmluvy o výkone správy alebo pri zmene zmluvy o výkone správy kópiu jej úplného znenia na korešpondenčnú adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru

uvedenú v bytovom spise; kópia schválenej zmluvy o výkone správy alebo pri zmene zmluvy o výkone správy kópia jej úplného znenia je doručená dňom prevzatia zásielky alebo na tretí deň odo dňa vrátenia neprevzatej zásielky správcovi (odosielateľovi), ak si vlastník bytu alebo nebytového priestoru zásielku nevyzdvihne v úložnej lehote na pošte.

4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Vypovedať zmluvu o výkone správy môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj správca. Na rozhodnutie vlastníkov domu o vypovedaní zmluvy o výkone správy sa vyžaduje nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď zmluvy o výkone správy doručená druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je šesť mesiacov; výpovedná lehota však neuplynie skôr, ako:
 - a) vlastníci bytového domu vysporiadajú všetky záväzky zo zmlúv o úvere a zo zmlúv o zabezpečení úveru uzatvorených v mene a na účet vlastníkov bytového domu,
 - b) spoločenstvo vlastníkov alebo iný správca bytového domu odlišný od SBD III Košice relevantne prevezme záväzky správcu SBD III Košice vyplývajúce zo zmlúv o úvere a zo zmlúv o zabezpečení úveru uzatvorených v mene a na účet vlastníkov bytového domu,a to v prípade uplatnenia ktorejkoľvek z vyššie uvedených alternatív - a) alebo b) - iba za podmienky udelenia súhlasu všetkých veriteľských bánk a/alebo Štátneho fondu rozvoja bývania v písomnej forme a za predpokladu splnenia všetkých nimi vymienených požiadaviek.
5. Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť, je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
6. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán a to formou písomných dodatkov. Na zmenu zmluvy o výkone správy sa vyžaduje rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; s výnimkou Čl. VII. bod 3. a Čl. IX. bod 2. tejto zmluvy alebo, ak potreba zmeny tejto zmluvy vyplynie zo zmeny všeobecne záväzných právnych predpisov.
7. Právne vzťahy, ktoré nie sú touto zmluvou o výkone správy osobitne upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, prípadne ďalších súvisiacich všeobecne záväzných právnych predpisov.
8. Zmluva je vyhotovená a podpísaná v jednom origináli, jeho uschovanie zabezpečuje správca vo svojej agende. Každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome bude doručený jeden výtlačok tejto zmluvy o výkone správy s podpismi vo fotokópií.
9. Zmluva o výkone správy nadobúda platnosť dňom rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva o výkone správy sa stáva záväznou pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome dňom podpísania správcu a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podpísať zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Zmluva o výkone správy sa stáva účinnou dňom 01.02.2020, nie však skôr ako dňom úradného osvedčenia pravosti podpisov správcu a osoby poverenej vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podpisovať zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy o výkone správy stráca platnosť a účinnosť doteraz uzavretá Zmluva o výkone správy č. 43 zo dňa 19.11.2007 v znení jej dodatkov.

V Košiciach, dňa 15.11.2019



Za správcu domu SBD III Košice:

Ing. Vladimír Zvirinský, PhD.
predseda Predstavenstva SBD III Košice

Jozef Klešč

člen Predstavenstva SBD III Košice

Za vlastníkov domu:

Podľa osvedčujúcej knihy č. 16 podpísal/a - uznal/a



Podľa osvedčujúcej knihy č. 16 podpísal/a - uznal/a



Podľa osvedčujúcej knihy č. 16 podpísal/a - uznal/a



