

# Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa § 8 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „ZoB“).

## Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Správca: BYTOVÝ PODNIK SVIT, s. r. o.  
adresa: Štúrova 275/87, 059 21 Svit  
zastúpený: Ing. Igor Hus, MBA, konateľ  
IČO: 36816949  
DIČ: 2022425174  
IČ DPH: SK2022425174  
bankové spojenie: VÚB, a. s.  
číslo účtu: SK94 0200 0000 0023 4056 6157

zapísaný v Obchodnom registri na Okresnom súde Prešov, oddiel: Sro, vložka č.: 18971/P

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 6.3.2017 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev.č. 89 v súlade so zákonom č. 246/2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p.

(ďalej len „Správca“)  
a

2. **VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV** v dome so súpisným číslom **253** nachádzajúcom sa vo Svite, na ulici 9. mája 253/20 a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu a pozemku, vedených na LV, č. **2108**, Okres Poprad, Obec Svit, kat. územie Svit

(ďalej len „Vlastníci“)

zastúpení : Anna Gontkovičová, dátum narodenia 17. 4. 1955, trvalý pobyt 9. mája 253/20, 059 21 Svit, č. o.p. 253020  
– osoba poverená vlastníckmi k podpisu tejto zmluvy na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a NP dňa 27.10.2024

bankové spojenie: VÚB, a. s.  
číslo účtu: SK1802000000001941932154

## Článok II. PREDMET ZMLUVY

Vlastníci týmto poverujú správcu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou bytového domu uvedeného v článku I. bod 2 (ďalej len dom). Pritom **Správou** sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome

1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva pozemku a príslušenstva
2. služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú bližšie definované v článku VII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu
3. zriadenie a vedenie prevádzkového účtu v banke a analytického účtu fondu prevádzky, údržby a opráv
4. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
5. vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy domu
6. iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

## Článok III. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný vykonávať **správu domu** samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet.
- 2) 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. Vlastníci bytov týmto súčasne splnomocňujú správcu na zastupovanie v konaní na súdoch a pred inými orgánmi na všetky úkony súvisiace so správou. 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.
- 3) Pri správe domu je správca povinný :
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov, vymáhať vzniknuté nedoplatky a v prípade neplatičov je správca oprávnený zverejniť zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov uvedenú v § 9 ods. 3 ZoB v platnom a účinnom znení, a to na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome
  - f) podať návrh na začatie konania na súd pri neplnení povinnosti vlastníkov platiť úhrady za plnenia v súvislosti s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov
  - g) umožniť vlastníkovi na požiadanie 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
  - h) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom na schôdzi sa nemusí zúčastniť zamestnanec správcu
  - i) vypracovať a každoročne do 30. novembra predložiť zástupcovi vlastníkov bytov - 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 domu na kalendárny rok.
  - j) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov
  - k) podať návrh na exekučné konanie
  - l) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so ZoB
  - m) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastaveného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám (tj. preukazné uplatnenie práv voči uvedeným osobám)
  - n) evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín
  - o) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu
  - p) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov
- 4) Na splnenie svojho záväzku je správca povinný ďalej :
- a) vykonávať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek
  - b) zabezpečovať odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa platných predpisov
  - c) zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu zdrojov finančného krytia v súlade s čl. VII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu, a to:
    - 1) preventívnu údržbu domového fondu podľa platných noriem a odstraňovanie havárií,
    - 2) revízie zdvíhacích, elektrických, technických zariadení podľa platných noriem, sledovanie odstraňovania závad po revíziách
    - 3) úlohy požiarnej ochrany,
    - 4) vedenie evidencie dodávateľských faktúr alebo faktúr vlastnej údržby, kontrolu správnosti čo do množstva a kvality, úhradu za vykonané práce prevedie až po odsúhlasení zástupcom vlastníkov, okrem platieb za el. energiu, vodu, plyn, teplo, správcovský poplatok, meranie úniku CO<sub>2</sub>, občasná obsluha kotolne (položky, ktoré idú do vyúčtovania vlastníkom a nie sú hradené z fondu prevádzky, údržby a oprav) tieto uhrádza správca bez súhlasu zástupcu vlastníkov v termíne splatnosti
    - 5) dezinfekciu, deratizáciu bytov a spoločných častí a spoločných zariadení, podľa požiadavky odsúhlasenej rozhodnutím schôdze vlastníkov,
    - 6) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
    - 7) dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd a atmosférických zrážok
    - 8) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
    - 9) prevádzku výťahov,
    - 10) poistenie bytového domu,

- 11) rozúčtovanie nákladov za teplo,
- 12) rozúčtovanie nákladov za teplú úžitkovú vodu,
- 13) rozúčtovanie nákladov za studenú úžitkovú vodu,
- 14) rozúčtovanie nákladov za elektrickú energiu v spoločných priestoroch,
- 15) rozúčtovanie ostatných nákladov.

- d) pri obstarávaní plánovaných opráv a tovarov dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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
- e) zabezpečiť poistenie bytového domu, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva, pričom správca je oprávnený pri výhodnejších podmienkach poistenia uzatvoriť zmluvu bez rozhodnutia vlastníkov.
- f) 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 dať na vedomie zástupcovi vlastníkov bytov o spôsobe odstránení chýb alebo porúch, ktoré bezprostredne ohrozujú život, zdravie aj majetok.
- g) Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy v spojitosti s poskytovanými službami:
- ga) vypočíta vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby pre jednotlivé byty, vychádzajúc so skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ako sa na tom vlastníci bytov v dome dohodnú. Každú zmenu výšky mesačných preddavkov oznámi správca písomne jednotlivým vlastníkom vydaním nového mesačného predpisu úhrad,
  - gb) v rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca ďalej tieto služby:
    - sledovanie a zapisovanie došlých platieb vlastníkov,
    - vyhotovenie upomienok neplatičom a sledovanie úhrad nedoplatkov,
    - vyhotovenie ročného vyúčtovania služieb a doručenie jednotlivým vlastníkom spôsobom obvyklým v bytovom dome
    - vyhotovenie rozdielov z vyúčtovania
  - gc) vedie samostatné účtovníctvo osobitne za dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb
- h) správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu. Zároveň je povinný do 31.5. nasledujúceho roku vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (ďalej len „vyúčtovanie“). Správu o svojej činnosti a vyúčtovanie použitia fondu a plnenia spojené s užívaním bytu predloží správca vlastníkom prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov proti podpisu. V prípadoch, keď nie je zvolený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo neprevezme pripravené podklady, správca správu o svojej činnosti a vyúčtovanie použitia fondu a plnenia spojené s užívaním bytu za prítomnosti svedka doručí jednotlivým vlastníkom do poštovej schránky. Poštou v prípade, ak z dôvodu, že vlastník býva mimo mesta Svit a požiada správcu o doručenie poštou. Správca nie je oprávnený vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a vyúčtovanie úhrad za plnenia za ten rok, alebo časť roka, v ktorom správca ukončil správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu, príp. novovytvorené spoločenstvo.
- i) zabezpečiť iné činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napríklad – zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie prípadne opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, stavebné sporenie a pod. formou úveru, dotácie, stavebného sporenia. Dohodnuté činnosti sú spolplatnené v zmysle platného cenníka správcu.

#### Článok IV.

#### PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV

- 1) Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov je vymedzený zákonom č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
- 2) Práva vlastníkov:
  - a) Vlastník 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.

- b) Vlastník je oprávnený prenajať ho inej osobe, je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, počas nájmu bytu je komunikácia naďalej medzi správcou a vlastníkom, nie nájomcom
- c) Vlastník je povinný oznámiť aj ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb. Predmetné oznámenia je potrebné realizovať písomne najmä z dôvodu objektivizácie počtu osôb žijúcich v predmetnom byte. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za vzniknutú škodu. V prípade nesplnenia oznamovacích povinností môže byť oznámenie nahradené písomným čestným vyhlásením zvoleného zástupcu vlastníkov, ktoré bude podpísané minimálne ďalším jedným vlastníkom.
- d) Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.
- 3) Povinnosti vlastníkov:
- a) Vlastník je v súlade so zákonom a s touto zmluvou povinný mesačne vždy do 20. dňa bežného mesiaca uhrádzať na účet domu v banke mesiac vopred s použitím variabilného symbolu uvedeného v predpise mesačných úhrad :
- mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, pričom sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä : osvetlenie spoločných častí domu, dodávka tepla a teplej vody, dodávka studenej vody, odvádzanie odpadových a zrážkových vôd, upratovanie spoločných častí, poistné a pod.
  - mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa spoluvlastníckeho podielu a v sume podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovení platného ZoB
  - poplatok za výkon správy,
  - iné platby, na ktorých sa vlastníci dohodnú
- V poplatku za správu nie sú započítané poplatky za úkony, ktoré nie sú uvedené v tejto zmluve, ako je napríklad vystavovanie rôznych potvrdení, kopírovacie práce, mimoriadne odpočty meračov a pod., ktoré budú uvedené a spoplatňované podľa cenníka správcu.
- Ak vlastník vykoná platbu, bude táto priradená k prvej neuhradenej platbe za predmetný byt alebo nebytový priestor. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, úhrady za plnenia a platby.
- b) Vlastník je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 31.7. príslušného roku. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkov vyúčtovaním zistený preplatok z účtu domu, pokiaľ je na ňom dostatok finančných prostriedkov. V prípade, že správca eviduje k uvedenému termínu u vlastníka nedoplatok na úhradách za plnenia, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo platbách za správu, je oprávnený preplatok z vyúčtovania započítať voči nedoplatku na pokrytie uvedeného rozdielu. V prípade reklamácií, ktoré budú uplatnené vlastníckmi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutnú dobu vrátenie preplatkov a úhradu nedoplatkov z vyúčtovania a to z dôvodu preverenia oprávnenosti reklamácie a prípadného vyhotovenia opravného vyúčtovania. Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinností podľa ods. 3) písm. a) tohto článku, je povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Toto ustanovenie platí aj v prípade omeškania platieb vyplývajúcich z nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vzniknutých pri vyúčtovaní zálohových platieb. V prípade, že platby uvedené v odseku 3 písm. a) budú uhradené do posledného dňa bežného mesiaca, správca nebude za obdobie od 20.-teho dňa do posledného dňa tohto mesiaca uplatňovať voči vlastníkom za toto obdobie úroky z omeškania.
- c) Vlastník je povinný zaplatiť správcovi náklady za upomienku spojenú s omeškaním platieb v zmysle cenníka výkonov a služieb (ďalej len cenník) správcu platného v čase vykonania úkonu, v prípade vymáhania pohľadávok podľa tejto zmluvy.
- d) Oznámiť správcovi zmenu adresy na doručovanie poštových zásielok. Ak vlastník neprevezme zásielku alebo ju odmietne prevziať (napr. vyúčtovanie nákladov, predpis mesačných úhrad, upomienku), považuje sa za doručení dňom jej vrátenia správcovi.
- e) V prípade, že byt alebo nebytový priestor nevyužíva, je povinný písomne nahlásiť správcovi kontaktnú osobu a adresu na doručovanie písomností na území Slovenskej republiky.
- f) Vlastník je povinný užívať svoj byt, nebytový priestor a ostatné priestory domu tak, aby nerušil ostatných vlastníkov alebo nájomcov bytov a nebytových priestorov.
- g) Vlastník je povinný byt alebo nebytový priestor udržiavať na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, t. j. vykonávať práce zabezpečujúce hygienické udržiavanie bytu (maľovanie, odhmyzovanie), vykonávať opravy a výmeny zariadení v byte (opravy vodovodných batérií, plynového sporáku), okrem spoločných zariadení domu, ktoré prechádzajú jeho bytom (napr. stúpačka SV, TÚV, ÚK atď.). Zároveň je povinný v zákonných lehotách vykonávať odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení v byte – elektroinštalácia, rozvody plynu, plynové spotrebiče, komíny.
- h) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Ak vlastník znemožní prístup k rozvodom (zariadeniam) umiestneným v inštaláčnej šachte bytu alebo nebytového priestoru, ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštaláčného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
- i) Vlastník je povinný odstrániť závary na dome, ktoré spôsobil vlastník sám, alebo osoby s ním býajúce.
- j) Vlastník je pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru povinný riadiť sa

ustanoveniami príslušných právnych predpisov.

- k) Vlastník môže vykonávať úpravy bytu, alebo nebytového priestoru v dome, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menili vzhľad domu, prípadne zasahovali do statiky domu a technického zariadenia, len so súhlasom vlastníkov podľa ZoB v platnom a účinnom znení a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v platnom a účinnom znení. Môže ísť napr. o montáž klimatizačného zariadenia, prestrešenie balkónu, presklenie loggie, odpojenie od spoločných rozvodov, dispozičná zmena WC, kúpeľne, kuchyne a pod.
- l) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a zariadenia domu. Ak vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
- m) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za vzniknuté škody.
- n) Vlastník bytu a nebytového priestoru je pri výkone svojich vlastníckych práv povinný konať tak, aby neobmedzoval a neznemožňoval výkon vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. V opačnom prípade si je vlastník bytu a nebytového priestoru vedomý, že na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru môže súd nariadiť predaj jeho bytu alebo nebytového priestoru.
- o) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý si neplní riadne svoje povinnosti tým, že neuhrádza platby spojené s užívaním bytu v dôsledku čoho mu vznikne nedoplatok, bude zo strany správcu riešený v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom a účinnom znení a to podaním návrhu na súd o zaplatenie dlžnej sumy. V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru neuhradí dlžnú sumu v lehote určenej mu súdom, správca je oprávnený podať návrh na exekučné konanie, ktorého výsledkom môže byť aj predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- p) Vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu, bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu. Škody a náklady vzniknuté v dôsledku oneskoreného nahlásenia tejto skutočnosti znáša vlastník bytu alebo nebytového priestoru.
- q) Vlastník, ktorý prevádza byt alebo nebytový priestor je povinný oznámiť novému vlastníkovi, že nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný do 15 dní od nadobudnutia vlastníctva doložiť správcovi doklad preukazujúci nadobudnutie vlastníctva a oznámiť správcovi skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrad za plnenia.
- r) V prípade, ak si vlastníci vyberú dodávateľa, ktorý nemá oprávnenie na potrebnú činnosť, príp. ak správca upozorní vlastníkov, že dodávateľ nie je schopný splniť požadované činnosti, prípadne, že ním uskutočňované činnosti môžu byť spojené s rizikom ich nedostatočného uskutočnenia v súvislosti s požiadavkami na kvalitu a napriek tomu vlastníci na výbere dodávateľa prác alebo služieb trvajú, všetky náklady s tým súvisiace, ako sú nekvalitné práce, prípadne súdny spor budú hradené z prostriedkov vlastníkov bytov. Vlastníci bytov sú za svoj výber dodávateľa plne zodpovední.
- s) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný dodržiavať domový poriadok.
- t) Vlastník bytu je povinný nahlásiť správcovi odpojenie radiátorov s pomerovými meračmi tepla a tiež zdemontovanie vodomeroch na SV a TUV.

## Článok V.

### ÚČASŤ VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV NA SPRÁVE DOMU

- 1) Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, určiť výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a rozhodnúť o výške odmeny zástupcovi vlastníkov bytov.
- 2) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníckmi v dome. Zástupca vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov 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 súlade s touto zmluvou a prijatými rozhodnutiami vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 4) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v súlade s § 9 ZoB.
- 5) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov dome oznámené minimálne sedem kalendárnych dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru a to vhođením oznámenia do poštovej schránky vlastníka, alebo zverejnením na obvyklom mieste v bytovom dome (na nástenke, alebo vchodových dverách každého vchodu bytového domu).
- 6) Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov bytov alebo zvolený vlastník bytu a podpíšu vopred schválení overovateľa. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listy alebo hlasovacej listiny.

- 7) Zápisnica musí obsahovať :
  - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania
  - b) odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
  - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov
  - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi
  - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
  - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov
- 8) Zápisnicu a výsledok hlasovania zverejňuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmych dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
- 9) Za miesto v dome obvyklé na zverejňovanie informácií a listín (zápisnica a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov a písomného hlasovania, oznámenie o termíne odčítania údajov z meračov, informácie týkajúce sa správy domu a pod.) je určená vstupná spoločná časť každého vchodu v dome (nástenka, vchodové dvere alebo vnútorné dvere).
- 10) Pri doručovaní písomností poštou náklady na poštovné hradí vlastník v zmysle cenníka správcu.
- 11) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
- 12) Vlastníci prijímajú rozhodnutia v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoB.

## **Článok VI.**

### **ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI**

- 1) Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 2) Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci 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, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 3) Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; 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. V prípade, ak sa v bytovom dome nejaká z týchto súčastí nenachádza, ustanovenia Zmluvy o výkone správy vzťahujúce sa k tejto súčasti, sa na bytový dom neaplikujú.
- 4) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov domu.
- 5) Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov určených na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
- 6) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníckovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
  - f) mimoriadne príspevky, na ktorých sa vlastníci dohodnú.
- 7) Výdavkami z fondu prevádzky údržby a opráv domu sú:
  - a) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami. V prípade, ak sa v bytovom dome nejaká z týchto súčastí nenachádza, ustanovenia Zmluvy o výkone správy vzťahujúce sa k tejto súčasti, sa na bytový dom neaplikujú.
  - b) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu použiť na bankové poplatky spojené s vedením účtu domu.
  - c) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekleníť nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu.
  - d) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť v prípade potreby prechodne použité na úhradu výdavkov spojených s vydaním platobného rozkazu u vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má nedoplatok, na úhradu výdavkov spojených s následnou exekúciou (kolky, overenie listín, atď.), poplatky súvisiace s vykonaním dobrovoľnej dražby. Po ich vymožení od dotknutého vlastníka sa použité prostriedky vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.
  - e) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú zástupcu vlastníkov disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi, ak požiadavka na jednotlivú

zákazku doručení správcovi nepresiahne sumu 200 € a to po prejednaní opodstatnenosti a odsúhlasení správcom. V prípade, že vlastníci odsúhlasia v zmysle ustanovení ZoB vyššiu sumu, správca je povinný na základe rozhodnutia v zápisnici z domovej schôdze akceptovať.

- 8) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú správcu zabezpečiť nižšie uvedené činnosti a disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi v nasledovných prípadoch:
- a) odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu,
  - b) odborné prehliadky, skúšky a revízie technického zariadenia a spoločných častí podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia závad,
  - c) plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarnych vodovodov a suchovodov, protipožiarne prehliadky spoločných priestorov, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov, vrátane odstránenia závad,
  - d) prevádzka kotolne a výťahov, plynové, tlakové a elektrické zariadenia (napr. obsluha, opravy, servis, odborné prehliadky a skúšky). V prípade, ak sa v bytovom dome nejaká z týchto súčastí nenachádza, ustanovenia Zmluvy o výkone správy vzťahujúce sa k tejto súčasti, sa na bytový dom neaplikujú.
  - e) pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TÚV a výmeny pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch, ktoré sa realizujú v zmysle osobitných predpisov automaticky hradené z FPÚaO, a v prípade opakovanej nedostupnosti, nesprístupnenia bytu sankcie znáša vlastník bytu
  - f) deratizácia a dezinfekcia v spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príľahlom pozemku,
  - g) havarijnej služby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - h) v ďalších prípadoch, ak tak ustanovia právne predpisy.
- 9) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
- 10) Vlastníci znášajú dôsledky škôd a prípadné sankcie, ak na fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov na zabezpečenie činností určených právnymi predpismi. Toto platí aj v prípade, ak odmietnu vykonanie zákonom stanovených činností, ktorých zabezpečenie je povinný vykonať správca.
- 11) Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.
- 12) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

## Článok VII.

### ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A PLATIEB ZA SPRÁVU

- 1) Správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru pre jednotlivé byty a nebytové priestory, pričom spravidla vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok alebo z noriem určených právnym predpisom.
- 2) Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov v dome.
- 3) Správca je tiež oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na základe hospodárenia domu, pričom bude vychádzať z posledného vyúčtovania. Zmenu výšky mesačných preddavkov je správca povinný premietnuť do nového mesačného predpisu, ktorý doručí vlastníkom na ich náklady poštou v prípade, ak o to vlastník požiada, alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov o čom vyhotoví písomný záznam (odovzdanie proti podpisu).
- 4) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:

- a) podľa plochy bytov, alebo pomerových meračov tepla, alebo ich kombináciou (dodávku tepla) / ustanovenie sa nepoužije, v prípade ak bytový dom nemá ústredné kúrenie /

V objekte, v ktorom sú inštalované PRVN sa konečnému spotrebiteľovi, ktorý odmietol inštaláciu pomerových rozdeľovačov tepla, alebo neumožnil vykonať ich odčítanie, prípadne neoprávnene do nich zasahoval, čím spôsobil ich nesprávnou funkciou alebo ich poškodil, určí spotrebná zložka ako súčin 1,5-násobok priemeru spotrebnej zložky na m<sup>2</sup> vypočítaného z podlahovej plochy všetkých bytov (podľa ustanovenia § 7 odst. 4 vyhlášky 240/2016 Z.z. )

- b) podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi, upravených koeficientom, ktorý sa rovná podielu spotreby nameranej na hlavnom merači domu a súčtu spotrieb nameraných na meračoch v jednotlivých bytoch medzi fakturovanou spotrebou hlavného merača a súčtom spotrieb podľa nameraných hodnôt v jednotlivých bytoch ( ak sa v zmysle platnej legislatívy rozhodnutím na domovej schôdzi vlastníci nedohodnú inak):

- dodávku teplej úžitkovej vody (TÚV),
- dodávku a odvádzanie studenej vody,

Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva TÚV alebo určené meradlo na meranie množstva TÚV nespĺňa podmienky určeného meradla, alebo konečný spotrebiteľ neumožnil vykonať odpočítateľ jeho odčítanie, určí sa spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej

hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie TÚV na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania (podľa ustanovenia § 9 odst. 7 vyhlášky č. 240/2016 Z.z. )

Odborné miesto sa definuje ako miesto umiestnenia domovej odovzdávacej stanice tepla (ďalej len DOST) v objekte odberateľa v samostatnej miestnosti v suteréne objektu, alebo na päte objektu. Odberateľ je povinný zniesť umiestnenie DOST v objekte vzhľadom na skutočnosť, že DOST je nevyhnutná na zabezpečenie účelu tejto zmluvy, s čím podpisom tejto zmluvy bez výhrad a nárokov súhlasí.

Množstvo tepla dodaného na vykurovanie objektu a na ohrev TÚV v kWh sa určí na základe fakturačných objektových meradiel umiestnených na DOST. Množstvo tepla na ÚK a TÚV sa meria na DOST pred vstupom do výmenníkov tepla.

Množstvo spotrebovanej vody v m<sup>3</sup> na ohrev TÚV sa určí meradlom na vstupe studenej vody do DOST.

c) podľa počtu trvalo bývajúcich osôb v byte:

- užívanie výťahu / ustanovenie sa nepoužije, ak sa v bytovom dome výťah nenachádza /
- dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov a zariadení,
- spotreba studenej úžitkovej vody, ak nie sú namontované merače vody,

d) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu za :

- odvod zrážkovej vody,
- poistenie domu,

e) iné platby.

- 5) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s diaľkovým odčítaním údajov na určenom meradle, alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania je k dátumu 31.12. príslušného kalendárneho roka o 24.00 hod. Toto ustanovenie zmluvy nahrádza oznámenie správcu o odčítaní údajov.
- 6) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s nutnosťou fyzického odčítania údajov na určenom meradle alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania bude oznámený v lehote určenej právnymi predpismi na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
- 7) Za výkon správy v dome a za zabezpečenie činností uvedených v čl. III tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platbe za správu vo výške **7,25 € / mesačne / byt**. K odmene bude účtovaná daň z pridanej hodnoty vo výške platnej sadzby. Konečná suma vrátane DPH ku dňu podpísania zmluvy je vo výške **8,70 € / mesačne / byt**. Správca je oprávnený zúčtovať z účtu domu mesačne platbu za správu v plnej výške za celý dom. Činnosti uvedené v čl. III. ods. 4 písmeno i) sú spolplatnené v zmysle platného cenníka správcu.
- 8) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a správca je oprávnený meniť výšku platby za správu vo výške zodpovedajúcej medziročnému rastu minimálnej mzdy v národnom hospodárstve SR. V prípade, že medziročná zmena minimálne mzdy nedosiahne hodnotu 1%, platba za správu sa upraví o medziročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok alebo pri zmene rozsahu vykonávaných činností alebo pri zvýšení ekonomicky oprávnených nákladov.
- 9) Zmenu výšky platby za správu správca doručí vlastníkom formou nového Mesačného predpisu úhrad za služby spojené s užívaním bytu bez nutnosti zmeny zmluvy.
- 10) Okrem základných povinností uvedených v Čl. II bod 1. až 5. tejto zmluvy, správca zabezpečí aj ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu v zmysle platného cenníka, ktorý je dostupný v sídle správcu.
- 11) V platbe za správu nie sú zahrnuté služby riadiace sa platným cenníkom:

hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv

- zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
- uzatvorenie a zrušenie zmluvy o stavebnom sporení a trvalých príkazov
- ročný poplatok za správu úveru
- vyhotovovanie fotokópií dokladov
- poštovné,
- zabezpečenie a držanie havarijnej služby
- iné poplatky

hradené vlastníkom :

- potvrdenie o veku stavby (pre účely znaleckého posudku)
- vyhlásenie správcu, že vlastní bytu nemá nedoplatky na úhradách za plnenia
- vydanie duplikátu dokladu
- vyhotovenie dohody o splátkach
- odpočty SV, TÚV a PRVN
- vystavenie potvrdení a fotokópií
- a iné poplatky za služby požadované vlastníkom

## Článok VIII.

## **ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU**

- 1) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Správa o činnosti bude obsahovať najmä:
  - prehľad tvorby, čerpania a zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - informáciu o celkovom zostatku finančných prostriedkov domu na účte k 31.12. predchádzajúceho roku,
  - informáciu o celkovej výške evidovaných nedoplatkov k 31.12. predchádzajúceho roku,
  - informáciu o výsledku vykonaných odborných prehliadok, revízií a skúšok v uplynulom roku,
- 2) Ak zaniká zmluva o výkone správy, alebo ak správca končí svoju činnosť, je 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 odovzdať všetku 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 a ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účet domu zriadený novým správcom alebo na účet spoločenstva.

## **Článok IX.**

### **OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 1) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 2) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknutých pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaral správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
- 3) 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 z tejto zmluvy. Ak vlastník nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, prístupuje k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka 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.
- 4) Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a zo ZoB.
- 5) V prípade, že bude správcovi zo strany ktoréhokoľvek dodávateľa uložená zmluvná pokuta za to, že včas neuhradil dohodnutú sumu z dôvodu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemali na účte potrebné finančné prostriedky, túto znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
- 6) Prípadné sankčné postihy uplatnené voči správcovi a nezavinené správcom znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
- 7) Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom (ku dňu podpisu zmluvy upravenom v § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom a účinnom znení), ak výška pohľadávky je viac ako suma uvedená v zákone v platnom znení, a pokiaľ osobitný predpis bude stanovovať vyššiu výšku pohľadávky, bude správca oprávnený dať návrh až po dosiahnutí výšky stanovenej osobitným predpisom.
- 8) Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na exekučné konanie, ak predmetom exekučného konania má byť vymoženie pohľadávky vzniknutej z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pohľadávky vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, a to bez ohľadu na výšku pohľadávky.
- 9) Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu.

## **Článok X.**

### **TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU**

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 2) Zmluvný vzťah zaniká nasledovnými spôsobmi:
  - a) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia podľa článku VII. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
  - b) dohodou zmluvných strán.

- c) V prípade, že 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. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- d) Pred ukončením správy podľa tejto zmluvy sú vlastníci povinní správcovi preukázať, že majú aj po ukončení tejto zmluvy zabezpečenú správu domu novým správcom na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy alebo novovytvoreným spoločenstvom. Zároveň sú povinní oznámiť správcovi účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom, na ktorý sa má previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke a oznámiť, komu má správca odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

## **Článok XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- a) Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa použije zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iné príslušné všeobecne záväzné právne predpisy.
- b) Pokiaľ dôjde k zmene právneho predpisu, ktorého kogentné ustanovenie je v rozpore s ustanovením tejto zmluvy, použije sa na tento zmluvný vzťah a to odo dňa účinnosti tohto právneho predpisu bez nutnosti schválenia zmeny tejto zmluvy.
- c) Zmeny a doplnky ku zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej.
- d) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán (za druhú zmluvnú stranu tento originál obdrží osoba poverená k podpisu zmluvy za vlastníkov). Obidva rovnopisy budú podpísané úradne osvedčenými podpismi, pričom náklad na osvedčenie podpisu osoby poverenej k podpisu zmluvy za vlastníkov bude hradený z fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak poverená osoba predá byt v bytovom dome, je povinná jeden rovnopis postúpiť proti podpisu novej poverenej osobe, ktorú zvolia vlastníci.
- e) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť dňa 1.12.2024, najskôr však deň nasledujúci po dni jej zverejnenia v súlade so zákonom.
- f) Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca predchádzajúca Zmluva o výkone správy platnosť.

Vo Svite dňa .....

Vo Svite dňa .....

Za správcu:

Za vlastníkov:

.....  
Ing. Igor Hus, MBA  
konateľ

.....  
Anna Gontkovičová  
osoba poverená k podpisu

(úradne osvedčený podpis)

(úradne osvedčený podpis)