

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 „ZbB“).

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. **Správca:** ByPo spol. s r.o.
adresa: A. Bernoláka 6, 034 01 Ružomberok
zastúpený: Mgr. Dana Sršňová, konateľ spoločnosti
 Jana Hippová, konateľ spoločnosti
IČO: 315 79 175
DIČ: 2020430522
IČ DPH: SK2020430522
bankové spojenie: Tatra banka a.s.
IBAN: SK7756000000008300431001

zapísaný v Obchodnom registri na Okresnom súde v Žiline vl. 935/L

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 18.10.2017 zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev.č. 228 v súlade so zákonom č. 246/2015 o správcach 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 bytových domoch so súpisným číslom 1520 nachádzajúcich sa v okrese Žilina, obec Terchová, k.ú. Terchová vedených na LV 954 a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu a pozemku.
 (ďalej len „Vlastníci“)

zastúpení: Jaroslav Holeček, dátum narodenia 10.12.1955, trvalý pobyt ul. Mýtna 2, 917 02 Trnava
 č. o.p. EV340792 – osoba poverená vlastníckmi k podpisu tejto zmluvy na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov dňa 16.10.2024

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je **výkon správy bytového domu a jeho nasledovných spoločných častí, spoločných zariadení a pozemkov domu, spoločných priestorov.**
- 1.1. **Bytových domov** so súpisným číslom 1520 nachádzajúcich sa v okrese Žilina, obec Terchová, k.ú. Terchová vedených na LV 954.
 - 1.2. **spoločné časti:** časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, fasády, priečelia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, stropné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, vchody, spoločné schodiská ako aj izolačné konštrukcie budovy.
 - 1.3. **spoločné zariadenia:** sú zariadenia určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä bleskozvody, uzemnenie, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, hlavný uzáver vody s vodomermom, skrinky pre elektromery, hlavný domový vypínač, inštalované zariadenia, slaboprúdové zariadenia,
 - 1.4. **príslušenstvo domov:** stojiská na smetné nádoby, príjazdové komunikácie, oddychová zóna a pod, ak sa v danom objekte nachádzajú.
 - 1.5. **pozemky:** C-KN - parc. č. 1764/8 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 930 m², parc. č. 1764/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 97 m², parc. č. 1764/34 zastavané plochy a nádvoria o výmere 203 m², parc. č. 1764/35 zastavané plochy a nádvoria o výmere 167 m², parc. č. 17110/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1 511 m², parc. č. 17110/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 521 m²,

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“).

- 1.6. **spoločné priestory:** práčovne, kočíkárne, sušiarne, krajný priestor vchod. 12 a vchod 4.
2. **Správca** sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanej v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených pre vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v obytných domoch v zmysle bodu 1.1., tejto zmluvy, zabezpečí správu bytov alebo nebytových priestorov v týchto domoch a plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v týchto domoch v rozsahu čl. III. tejto zmluvy.
3. Za účelom zabezpečenia správy domov spolu so zastavanými a príľahkými pozemkami v zmysle zák. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov uzatvára vlastník so správcou túto zmluvu o výkone správy. Táto zmluva sa uzatvára tiež v prospech budúcich vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v domoch, ktorí ich v budúcnosti nadobudnú od vlastníka a ktorí sú povinný pristúpiť k tejto zmluve o výkone správy.
4. **Vlastníci bytov** 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
- 4.1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva
 - 4.2. služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú bližšie definované v článku VII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu
 - 4.3. vedenie účtov v banke,
 - 4.4. poistenie domu,
 - 4.5. zabezpečovanie havarijnej služby (za poplatok v zmysle cenníka správcu)
 - 4.6. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
 - 4.7. vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy domu
 - 4.8. vedenie fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“), vymáhanie nedoplatkov od dlžníkov,
 - 4.9. iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany **dohodnú**, predovšetkým;
 - 4.9.1. vedenie pasportu domu a ďalšej súvisiacej dokumentácie (napr. technická dokumentácia, revízne správy a pod.),
 - 4.9.2. výber dodávateľov v spolupráci so zvolenými zástupcami vlastníkov, uzatváranie a kontrola plnenia zmlúv, uplatňovanie záruk a zmluvných garancií, vymáhanie nárokov od dodávateľov,
 - 4.9.3. zabezpečenie úhrad dodávateľom, evidencia, kontrola a rozúčtovanie nákladov na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov,
5. **Vlastníci nebytových priestorov** 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
- 5.1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príľahlého pozemku a príslušenstva
 - 5.2. vedenie účtov v banke,
 - 5.3. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
 - 5.4. vedenie fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond“), vymáhanie nedoplatkov od dlžníkov,
 - 5.5. iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany **dohodnú**, predovšetkým;
 - 5.5.1. vedenie pasportu domu a ďalšej súvisiacej dokumentácie (napr. technická dokumentácia, revízne správy a pod.),
 - 5.5.2. výber dodávateľov v spolupráci so zvolenými zástupcami vlastníkov, uzatváranie a kontrola plnenia zmlúv, uplatňovanie záruk a zmluvných garancií, vymáhanie nárokov od dodávateľov,

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 III.

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný vykonávať **správu domu** samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet. Správca sa pri všetkých týchto konaniach môže dať zastúpiť advokátom na náklady účtu bytového domu.
 - 1.1. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - 1.2. 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 opráva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.
2. Pri správe domu je správca povinný :
 - 2.1. hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy výkone správy
 - 2.2. dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
 - 2.3. zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome
 - 2.4. vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - 2.5. 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 aspoň 500 € a to na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome
 - 2.6. 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
 - 2.7. zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to písomne požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - 2.8. vypracovať a každoročne do 30. novembra a predložiť - vhoďením do poštovej schránky vlastníka, resp. na emailovú adresu - plán opráv na nasledujúci rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok.
 - 2.9. podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov
 - 2.10. podať návrh na exekučné konanie.
 - 2.11. zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so ZoB.
 - 2.12. 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)
 - 2.13. evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín.
 - 2.14. viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu.
 - 2.15. priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov .
3. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný ďalej:

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“).

- 3.1. 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
- 3.2. zabezpečovať odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa platných predpisov
- 3.3. zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu zdrojov finančného krytia v súlade s čl. VII. Zásady platenia úhrada za plnenia a platieb za správu.
- 3.4. 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
- 3.5. zabezpečiť poistenie bytového domu, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva
- 3.6. 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.
- 3.7. viesť samostatné analytické účty za každý dom, ktorý spravuje. 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 príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov 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.
- 3.8. Správca je oprávnený do 15 dňa príslušného mesiaca previesť z účtu spravovaného domu na svoj účet finančné prostriedky zodpovedajúce úhrade:
 - správcovskej odmeny podľa článku VIII. tejto zmluvy,
 - preddavkov na služby spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov podľa článku VIII. tejto zmluvy,
 - konečného ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov,
 - poplatkov za poskytnuté služby v zmysle cenníka správcu.
- 3.9. správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu. Zároveň je povinný 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. O a plnení spojených s užívaním bytu predloží správca vlastníkom prostredníctvom poverenej osoby proti podpisu.
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 .
- 3.10. Všetky poplatky spojené s revíziami výhradných technických zariadení, ktoré je správca povinný vykonávať podľa platných právnych predpisov a poplatky za vedenie účtu domu v banke je správca oprávnený účtovať vlastníkom bytov a nebytových priestorov v sume rovnajúcej sa skutočne zaplateným poplatkom v mesiaci nasledujúcom po mesiaci, v ktorom správca zaplatil uvedené revízie a bankové poplatky. O túto sumu sa zvyšuje úhrada do fondu prevádzky, údržby a opráv. Túto sumu je správca oprávnený uhradiť z fondu prevádzky a údržby bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 3.11. 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 spoplatnené v zmysle platného cenníka.
- 3.12. Vlastníci poverujú správcu uzatvorením poisťnej zmluvy. V prípade, že bytový dom nie je, a to aj napriek upozorneniam správcu, poistený vôbec, vlastníci v plnom rozsahu zodpovedajú za vzniknutú poistnú

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 „ZbB“).

udalostí. V prípade technického zhodnotenia bytového domu je správca oprávnený upraviť poisťné podmienky.

- 3.13. Ak sa vlastníci so správcom nedohodnú inak, v prípade nedostatku finančných prostriedkov vo fonde (článok VI. tejto zmluvy) pre potreby vykonania nevyhnutných opráv, zabezpečenia havarijného stavu alebo postupu v príslušných konaniach, správca nie je povinný vykonať financovanie takýchto činností z vlastných prostriedkov; za prípadné škody zodpovedajú vlastníci.
4. Vlastníci poverujú správcu uzatvorením **poistnej zmluvy**, pre prípad vzniku poistnej udalosti živelnou udalosťou, vandalizmu, za najvýhodnejšiu výšku sumy poisťného.
 - 4.1. Platba poisťného je výdavkom fondu prevádzky, údržby a opráv. Prijaté poisťné plnenia sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
 - 4.2. Vlastníci sú povinní uhrádzať platby poisťného vo výške stanovenej zálohovým predpisom.
 - 4.3. Poisťné udalosti z poisťiek domu, ku ktorým došlo v byte, resp. nebytovom priestore si vlastníci zabezpečujú sami.
 - 4.4. V prípade neexistencie poistenia bytového domu a to aj napriek upozorneniu správcu, vlastníci v plnom rozsahu zodpovedajú za vzniknutú poisťnú udalosť.
 - 4.5. Vlastníci bytov poverujú správcu aktualizáciou poisťnej hodnoty bytového domu.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov je vymedzený zákonom č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
2. Práva vlastníkov:
 - 2.1. Vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu.
 - 2.2. Vlastník je oprávnený prenajať ho inej osobe, avšak je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu inej osobe, zároveň je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov
 - 2.3. a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb. V prípade nesplnenia oznamovacích povinností môže byť oznámenie nahradené písomným čestným vyhlásením zvoleného zástupcu vlastníkov, ktoré bude podpísané minimálne ďalším jedným vlastníkom.
 - 2.4. Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.
3. Povinnosti vlastníkov:
 - 3.1. Vlastník je v súlade so zákonom a s touto zmluvou povinný mesačne vopred do 25. dňa v mesiaci uhrádzať na účet domu v banke s použitím variabilného symbolu uvedeného v predpise mesačných úhrad:
 - 3.1.1. mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu, 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 vôd, upratovanie spoločných častí, poisťné a pod.
 - 3.1.2. mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv
 - 3.1.3. poplatok za výkon správy
 - 3.1.4. iné platby, na ktorých sa vlastníci dohodnúAk vlastník vykoná platbu, bude táto priradená k prevej neuhradenej platbe za predmetný byt alebo nebytový priestor.
 - 3.2. Vlastník bytu v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, úhrady za plnenia a platby za správu.
 - 3.3. Vlastník je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi 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

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“).

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.

- 3.4. 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.
4. 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 (najmä porušením článku IV. bod 3. písm. a), c), d).
5. Oznámiť správcovi zmenu adresy na doručovanie poštových zásielok. Ak vlastník neprevezme zásielku alebo ju odmietne prevziať, sa táto považuje za doručenie dňom, keď sa vrátila odosielateľovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.
6. V prípade, že byt nevyužíva, je povinný písomne nahlásiť správcovi kontaktnú osobu a adresu na doručovanie písomností na území Slovenskej republiky.
7. Vlastník je povinný užívať svoj byt a ostatné priestory domu tak, aby nerušil ostatných vlastníkov alebo nájomcov bytov a nebytových priestorov.
 - 7.1. Vlastník je povinný byt 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, TUV, UK atď.).
 - 7.2. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu 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 inštalačnej šachte bytu alebo nebytového priestoru, ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštalačného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
 - 7.3. Vlastník je povinný odstrániť závady na dome, ktoré spôsobil vlastník sám, alebo osoby s ním bývajúcce.
 - 7.4. Vlastník je pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
 - 7.5. 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 znení a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v z.n.p. Môže ísť napr. o montáž klimatizačného zariadenia, prestrešenie balkónu, presklenie loggie, odpojenie od spoločných rozvodov a pod.
 - 7.6. Vlastník bytu v dome, ktorý stavebne upravuje byt je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu 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.
 - 7.7. Vlastník bytu 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.
 - 7.8. Vlastník bytu 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,

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“).

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.

- 7.9. Zvoliť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zástupcu vlastníkov, ktorý zabezpečuje styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcou a do 5 dní od jeho zvolenia oznámiť správcovi písomne údaje o zástupcovi vlastníkov. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona č. 182/1993 Z.z.. Zástupca vlastníkov, ktorý zabezpečuje styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcou tiež zabezpečuje doručovanie oznámení o zvolaní schôdze vlastníkov všetkým vlastníkom spolu s príslušnými materiálmi na prerokovanie a na požiadanie vlastníkov im vyhotovuje na ich náklady rovnopisy zápisníc zo schôdzí.
- 7.10. Vlastník bytu, 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 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.
- 7.11. Vlastník bytu 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.
- 7.12. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.
- 7.13. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy okrem nižšie uvedených práv a povinností. Záväzky vlastníka vyplývajúce mu z tejto zmluvy zanikajú až ich úplným usporiadaním; za týmto účelom je pôvodný vlastník povinný pri prevode/prechode bytu na nového vlastníka povinný oznámiť správcovi adresu nového miesta trvalého/prechodného pobytu, resp. adresu na doručovanie a zároveň je povinný uhradiť zálohu rovnajúcu sa 2-násobku mesačného predpisu podľa evidenčného listu (ďalej len „záloha na nedoplatky“) za účelom úhrady prípadných nedoplatkov, ktoré budú vyčíslené až v konečnom ročnom vyúčtovaní vykonávanom. V prípade preplatku poukáže správca zaplatenú zálohu na nedoplatky spolu s preplatkom pôvodnému vlastníkovi na adresu uvedenú vlastníkom pri prevode/prechode bytu na nového vlastníka do 30 dní odo dňa vykonania konečného ročného vyúčtovania. V prípade nedoplatku nižšieho ako je zaplatená záloha na nedoplatky správca po odpočítaní nedoplatku zvyšnú časť uhradenej sumy poukáže pôvodnému vlastníkovi na adresu uvedenú vlastníkom pri prevode/prechode bytu na nového vlastníka do 30 dní odo dňa vykonania konečného ročného vyúčtovania. V prípade nedoplatku vyššieho ako je zaplatená záloha na nedoplatky správca vyzve pôvodného vlastníka výzvou doručenou na adresu uvedenú vlastníkom pri prevode/prechode bytu na nového vlastníka na zaplatenie sumy prevyšujúcej zaplatenú zálohu na nedoplatky.
- 7.14. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 7.15. Vlastník, ktorý prevádza byt 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.

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 V.

ÚČASŤ VLASTNÍKOV 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 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, resp. elektronického písomného hlasovania, musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov dome oznámené minimálne sedem pracovných 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.
6. Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov bytov alebo zvolený vlastník bytu a podpíšu overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listy alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami.
7. Zápisnica musí obsahovať :
 - 7.1. termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania, resp. elektronického písomného hlasovania
 - 7.2. odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
 - 7.3. znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov
 - 7.4. iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi
 - 7.5. otázky písomného hlasovania, resp. elektronického písomného hlasovania a jeho výsledky
 - 7.6. meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov
8. Zápisnicu a výsledok hlasovania zverejňuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich 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, resp. elektronického 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, ÚDRŽY A OPRÁV VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI

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“).

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. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru do katastra nehnuteľností. Primeranú výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci, po doporučení správcu, 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 príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
3. 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 príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
4. Vlastníci bytov 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 zatáva do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
5. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov domu.
6. 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.
7. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - 7.1. mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - 7.2. príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - 7.3. výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - 7.4. 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,
 - 7.5. zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - 7.6. mimoriadne príspevky, na ktorých sa vlastníci dohodnú.
8. Výdavkami z fondu prevádzky údržby a opráv domu sú:
 - 8.1. 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 príslušného 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.
 - 8.2. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu použiť na bankové poplatky spojené s vedením účtu domu. Na financovanie bežnej údržby a opráv nezahrnutých do plánu opráv na príslušný kalendárny rok sa vyžaduje súhlas zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
 - 8.3. 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 preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu.
 - 8.4. 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.
 - 8.5. Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú zástupcu vlastníkov disponovať

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“).

s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi, ak požiadavka na jednotlivú zákazku doručenú správcovi nepresiahne sumu 2 000 € a to po prejednaní opodstatnenosti a odsúhlasení správcom.

9. 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:

9.1. 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,

9.2. odborné prehliadky, skúšky a revízie technického zariadenia a spoločných častí podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia závad,

9.3. plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarneho vodovodu a suchovodu, protipožiarne prehliadky spoločných priestorov, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov, vrátane odstránenia závad,

9.4. prevádzka výťahov (opravy a servis),

9.5. pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV, ktoré sa realizujú v zmysle osobitných predpisov,

9.6. deratizácia v spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príľahlom pozemku,

9.7. havarijnej služby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,

9.8. v ďalších prípadoch, ak tak ustanovia právne predpisy.

10. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

11. Vlastníci bytov 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 vykonať zákonom stanovených činností, ktorých zabezpečenie je povinný vykonať správca.

12. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

V prípade:

- oneskoreného schválenia, resp. neschválenia plánu zo strany vlastníkov,
- nedostatku zdrojov vo fonde,
- výskytu mimoriadnych situácií (väčšie havárie, neodkladné opravy nad schválený objem plánu a pod.),

je správca oprávnený obmedziť, resp. zastaviť poskytovanie služieb hradených z fondu s tým, že zabezpečí služby do výšky zostatku fondu v poradí:

- splácanie poskytnutého úveru
- akcie v realizácii, ktoré nie je možné pozastaviť,
- havárie,
- revízie a odstránenie závad zistených revíziami,
- ostatné akcie podľa výberu správcu.

Zároveň je správca oprávnený obmedziť, resp. vylúčiť používanie alebo prevádzkovanie tých častí, zariadení a príslušenstva, kde v dôsledku nerealizovania služieb hradených z fondu môže dôjsť k ohrozeniu bezpečnosti, zdravia, príp. života alebo životného prostredia.

13. V súlade s rozhodnutím vlastníkov o pláne opráv, prevádzky a údržby je správca oprávnený upravovať výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky údržby a opráv.

14. V prípade úverového vzťahu na obnovu bytového domu je správca oprávnený upravovať výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky údržby a opráv v prípade, že by jeho výška nepostačovala na uhradenie všetkých pohľadávok banky.

15. Povinné odborné prehliadky a skúšky vyplývajúce z platných právnych predpisov, ako aj odstraňovanie závad brániacich prevádzke bude správca zabezpečovať bez predchádzajúceho odsúhlasenia vlastníckmi, a to na účet fondu prevádzky údržby a opráv. Pri výbere dodávateľa je povinný dojednať čo najlepšie podmienky.

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 „ZbB“).

16. 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:
 - 4.1. podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi (vodomermi) alebo podľa počtu osôb v súlade s platnou legislatívou:
 - 4.1.1. dodávka studenej vody a jej odkanalizovanie
 - 4.1.1.1. ak byty nie sú vybavené podružnými meradlami: podľa osobomesiacov,
 - 4.1.2. odvádzanie odpadových vôd
 - 4.2. podľa počtu osôb v byte v kalendárnom roku (osobomesiace)
 - 4.2.1. náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch a na prevádzku spoločných zariadení,
 - 4.3. rovnakým dielom:
 - 4.3.1. upratovanie spoločných častí a zariadení domu a čistenie prístupových chodníkov k domu a okolia domu,
 - 4.3.2. činnosti správcu spojené s vyúčtovaním (odpočet meračov podľa aktuálneho cenníka správcu, a i.....)
 - 4.4. podľa m² celkovej plochy bytu alebo nebytového priestoru
 - 4.4.1.1. odvádzanie zrážkovej vodz,
 - 4.4.1.2. poisťné za bytový dom
 - 4.5. iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov v súlade s platnou legislatívou.
5. Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s diaľkovým odčítaním údajov na určenom meradle, 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 8,50 €/mesačne/byt/nebytový priestor. Odmena správcu platná k 31. decembru roka sa môže každoročne, vždy od 1. marca nasledujúceho roka, zvyšovať o ročnú priemernú mieru inflácie meranú v Slovenskej republike zverejnenú Štatistickým úradom SR. Zmenu výšky platby za správu správca doručí vlastníkom formou nového evidenčného listu („Stanovenie platieb spojených s užívaním bytu“) bez nutnosti zmeny zmluvy.
8. Výška platby zodpovedá rozsahu zabezpečovaných služieb a plnení poskytnutých správcom podľa čl. II, ods.1), Správca je oprávnený zúčtovať z účtu domu mesačne platbu za správu v plnej výške za celý dom.
9. Okrem základných povinností uvedených v čl. II., ods. 2. a čl. 3. tejto zmluvy, správca zabezpečí aj ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu v zmysle platného cenníka, ktorý je dostupný v sídle správcu a zverejnený na webovej stránke správcu.
10. V platbe za správu nie sú zahrnuté služby riadiace sa aktuálne platným cenníkom, ktorý je zverejnený na web

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“).

adrese správcu ako napr. :

hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv

- zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
- vyúčtovanie úveru na požiadanie vlastníkov
- ročný poplatok za správu úveru
- vyhotovovanie fotokópií dokladov
- poštovné,
- spracovanie miezd a vedenie mzdovej agendy
- vyhotovenie preberacieho protokolu a predloženie dokumentov pri ukončení zmluvy
- zabezpečenie a držanie havarijnej služby
- starostlivosť o kotolne
- preberací protokol pri zmene správy

hradené z konta užívateľa:

- vyhotovenie a zaslanie upomienok vlastníkom (prvotné čerpanie z fondu a následne uhradené užívateľom do fondu prevádzky, údržby a opráv)
- doručovanie na inú korešpondenčnú adresu
- starostlivosť o výťahy
- odpočty SV, TÚV a PRVN
- správa údajov spojených s rozpočítavaním
- vymáhanie pohľadávky exekučným, súdnym konaním resp. dobrovoľnou dražbou
- účtovné operácie pri platbách na nesprávny účet
- vystavenie potvrdení a fotokópií
- starostlivosť o výťahy
- 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory.
2. Konečné ročné vyúčtovanie za služby spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov sa vykonáva individuálne podľa vlastníkov samostatným vyúčtovaním. Správca je povinný najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom konečné vyúčtovanie. Vlastník má právo podať u správcu reklamáciu konečného ročného vyúčtovania do 16.06. roka, v ktorom mu bolo predložené konečné ročné vyúčtovanie. Vlastník je povinný zaplatiť nedoplatok na konečnom ročnom vyúčtovaní do 30.06. roka, v ktorom mu bolo predložené konečné ročné vyúčtovanie. Preplatok poukáže správca do 30 dní odo dňa vysporiadania nedoplatkov. V prípade preplatku je správca oprávnený preplatok prednostne použiť na úhradu nedoplatkov vlastníka do fondu prevádzky, údržby a opráv domu. V prípade preplatku je správca oprávnený vrátiť preplatok v časti zníženej o 1 mesačný preddavok na úhradu služieb z dôvodu, že preddavky určené výmerom sú vlastníci povinní platiť mesačne vopred do 25. dňa mesiaca. Posledný termín prevzatia preplatku z ročného vyúčtovania nákladov predmetného roka je do 30.09. Po tomto termíne sa preplatok použije na prednostnú úhradu budúcich záloh predpisu.
3. 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

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“).

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

4. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
5. 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.
6. 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, pristupuje 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. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.
7. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy okrem nižšie uvedených práv a povinností. Záväzky vlastníka vyplývajúce mu z tejto zmluvy zanikajú až ich úplným usporiadaním; za týmto účelom je pôvodný vlastník povinný pri prevode/prechode bytu na nového vlastníka povinný oznámiť správcovi adresu nového miesta trvalého/prechodného pobytu, resp. adresu na doručovanie a zároveň je povinný uhradiť zálohu rovnajúcu sa 2-násobku mesačného predpisu podľa evidenčného listu (ďalej len „záloha na nedoplatky“) za účelom úhrady prípadných nedoplatkov, ktoré budú vyčíslené až v konečnom ročnom vyúčtovaní vykonávanom. V prípade preplatku poukáže správca zaplatenú zálohu na nedoplatky spolu s preplatkom pôvodnému vlastníkovi na adresu uvedenú vlastníkom pri prevode/prechode bytu na nového vlastníka do 30 dní odo dňa vykonania konečného ročného vyúčtovania. V prípade nedoplatku nižšieho ako je zaplatená záloha na nedoplatky správca po odpočítaní nedoplatku zvyšnú časť uhradenej sumy poukáže pôvodnému vlastníkovi na adresu uvedenú vlastníkom pri prevode/prechode bytu na nového vlastníka do 30 dní odo dňa vykonania konečného ročného vyúčtovania. V prípade nedoplatku vyššieho ako je zaplatená záloha na nedoplatky správca vyzve pôvodného vlastníka výzvou doručenou na adresu uvedenú vlastníkom pri prevode/prechode bytu na nového vlastníka na zaplatenie sumy prevyšujúcej zaplatenú zálohu na nedoplatky.
8. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
9. Vlastník, ktorý prevádza byt 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.
10. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a zo ZoB.
11. 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.
12. Prípadné sankčné postihy uplatnené voči správcovi a nezavinené správcom znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
13. Za spôsob v dome obvyklý pre oznamovanie výsledkov hlasovania schôdze vlastníkov a iných dôležitých

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“).

oznamov (napr. oznámenie o zvolaní schôdze) sa považuje aj doručenie písomnej správy do poštových schránok a emailových adries vlastníkov, umiestnenie písomnej správy na tabuliach jednotlivých vchodov domu.

14. Správca môže doručovať písomnosti aj elektronickou formou na e-mailovú adresu, ktorú mu vlastník písomne oznámi. Bolo dohodnuté, že takáto správa sa považuje za doručení dňom jej odoslania správcom, aj keď sa adresát o jej odoslaní nedozvedel.
15. 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 znení), ak výška pohľadávky je viac ako 2 000.- €, a pokiaľ osobitný predpis bude stanovovať vyššiu výšku pohľadávky, bude správca oprávnený dať návrh až po dosiahnutí výšky stanovenej osobitným predpisom.
16. 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.
17. V prípade omeškania vlastníkov s platením do fondu alebo na správcovskú odmenu sú vlastníci povinní uhradiť úrok z omeškania vo výške určenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v aktuálnom znení.
18. V prípade omeškania s platením zálohových platieb spojených s poskytovanými službami(teplo, voda, el. energia), je dlžník povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania vo výške určenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v aktuálnom znení.
19. Pri nedostatku zdrojov vo fonde prevádzky, údržby a opráv na prevod finančných prostriedkov na účet správcu podľa článku VI. bod 8. je správca oprávnený zaťažiť fond sankciou - úrok z omeškania vo výške určenej v § 3 Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. v aktuálnom znení - a túto sankciu je oprávnený inkasovať z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok X.

TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah zaniká nasledovnými spôsobmi:
 - 2.1. 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,
 - 2.2. dohodou zmluvných strán.
 - 2.3. 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.
 - 2.4. 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

1. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa použije zákon č.182/1993 Z.z.

Zmluva o výkone správy

zavretá 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“).

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iné príslušné všeobecne záväzné právne predpisy.

2. 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.
3. Zmeny a doplnky ku zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej.
4. 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.
5. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť odo dňa 01.02.2025.

V Ružomberku, dňa 14.01.2025

V Ružomberku, dňa 14.01.2025

Za správcu:

Za vlastníkov:

Za správcu:

Za vlastníkov:

.....
Mgr. Dana Sršňová
konateľ spoločnosti

.....
Jaroslav Holeček
osoba poverená k podpisu

.....
Jana Hippová
konateľ spoločnosti