

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č.2...../2025

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

Správca: **BYTOSERVIS spol. s r.o.**
 sídlo: **Bachova 7, 821 03 Bratislava**
 kancelárie:
 zastúpený: **Mgr. Richardom Gräczerm**, konateľ spoločnosti
 identifikácia: **IČO: 30 775 817, DIČ: 2020318355, IČ DPH: SK2020318355**
 zapísaný v Obchodnom registri na Okresnom súde Bratislava 1, oddiel Sro, vložka 2213/B.

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 22.12.2017 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev. č. 218 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

Vlastníci nebytových priestorov v Hospodárskom bloku Exnárova 4 so súpisným číslom 3123 na ulici Exnárova, číslo vchodu 4, postavenom na pozemku parcela registra „C“ KN parcela č. 1197/27, katastrálne územie Ružinov, zapísaný na liste vlastníctva 4742 (ďalej len „HB blok“) a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto hospodárskeho bloku uvedení na konci tejto Zmluvy

Správca a Vlastníci ďalej spolu aj ako „Zmluvné strany“ a samostatne aj ako „Zmluvná strana“

Pokiaľ je v zmluve uvedené „dom“ a/alebo „bytový dom“ myslí sa tým Hospodársky blok.

Článok II. ZHRNUTIE PARAMETROV ZMLUVY

Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv čl. VII bod 7	
Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú správcu disponovať s prostriedkami fondu:	
Ak výška jednotlivéj zákazky súvisiacej s bežnou údržbou a opravami nepresiahne:	300 €
Platby za výkon správy v dome a za zabezpečenie činností správy čl. VIII bod 8	
Konečná suma ku dňu podpísania zmluvy je vo výške 12,30 Eur/mesačne/nebytový priestor (10,00 Eur bez DPH)	

Článok III. PREDMET ZMLUVY

- 1) Vlastníci týmto poverujú správcu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou HB bloku uvedeného v článku I. Pritom **Správou** sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí HB bloku, spoločných zariadení HB bloku, príslušenstva
 - b) služby spojené s užívaním nebytového priestoru
 - c) zriadenie a vedenie účtu v banke
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
 - e) vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy HB bloku
 - f) iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním HB bloku ako celku jednotlivými vlastníckmi nebytových priestorov v HB bloku, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Článok IV. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný vykonávať **správu HB bloku** samostatne v mene vlastníkov nebytových priestorov a na ich účet.
- 2) Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov 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 nebytových priestorov v dome:

- a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom nebytového priestoru v HB bloku, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom nebytového priestoru v HB bloku
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom nebytového priestoru.
- 3) Pri správe HB bloku je správca povinný:
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov nebytových priestorov v HB bloku s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy a ZoB
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov nebytových priestorov v HB bloku a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
 - c) zastupovať vlastníkov nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka nebytového priestoru v HB bloku
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov nebytových priestorov v HB bloku
 - 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** aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho určenia a to na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v HB bloku
 - f) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy 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
 - g) zvolať schôdzu vlastníkov nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov nebytových priestorov v HB bloku
 - h) vypracovať každoročne **do 30. novembra** a predložiť – zverejnením na webovom sídle správcu a zaslaním e-mailu každému vlastníkovi - **plán opráv** na nasledujúci rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí HB bloku a spoločných zariadení HB bloku a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok.
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby nebytového priestoru v HB bloku na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov
 - j) podať návrh na exekučné konanie
 - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy HB bloku v súlade so zmluvou o výkone správy a so ZoB
 - l) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady HB bloku, spoločných častí HB bloku, spoločných zariadení HB bloku, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám
 - m) evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín
 - n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa HB bloku
 - o) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov
- 4) Na splnenie svojho záväzku je správca povinný ďalej:
- a) vykonávať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení HB bloku 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 nebytových priestorov v rozsahu zdrojov finančného krytia v súlade s článkom VIII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu:
 - i) upratovanie spoločných priestorov,
 - ii) dodávka tepla, a ÚK
 - iii) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu, nebytových priestorov
 - iv) dodávku pitnej vody a odvod odpadových vôd,
 - v) havarijnú službu,
 - d) pri obstarávaní plánovaných opráv a tovarov dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov nebytových priestorov a riadiť sa rozhodnutím vlastníkov nebytových priestorov v HB bloku o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe HB bloku
 - e) zabezpečiť poistenie HB bloku, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení HB bloku a príslušenstva po predchádzajúcom prerokovaní a odsúhlasení podmienok poistenia vlastníkami HB bloku;
 - 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 nebytových priestorov v HB bloku
 - g) viesť prostriedky vlastníkov na samostatných analytických účtoch osobitne za HB blok. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov 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/HB blok. Majiteľom účtu HB bloku zriadeného správcom v banke sú vlastníci nebytových priestorov v HB bloku; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte HB bloku 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 HB bloku. 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 HB bloku
 - i) Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé nebytové priestory v HB bloku (ďalej len „vyúčtovanie“). Správu o svojej činnosti a vyúčtovanie použitia fondu opráv a plnení spojených s užívaním nebytového priestoru predloží správca vlastníkom doporučenou zásielkou.
 - ii) 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
- 5) zabezpečiť iné činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napríklad – zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie prípadne opráv spoločných častí HB bloku, spoločných zariadení HB bloku a príslušenstva, stavebné sporenie a pod. formou úveru, dotácie, stavebného sporenia .
- 6) Správca má právo počas platnosti tejto zmluvy na označenie HB bloku, svojím logotypom a kontaktnými údajmi.
- 7) Správca je povinný emailovými správami upovedomovať všetkých vlastníkov, ktorí oznámili správcovi svoju emailovú adresu o správcom evidovaných udalostiach.

Článok V.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 1) Rozsah práv a povinností vlastníkov nebytových priestorov je vymedzený zákonom č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
- 2) Práva vlastníkov:
 - a) Vlastník nebytového priestoru v dome má právo užívať spoločné časti HB bloku, spoločné zariadenia HB bloku a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním nebytového priestoru v HB bloku.
 - b) Vlastník je oprávnený nebytový priestor prenajať inej osobe, zároveň je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú nebytový priestor súvisle minimálne počas dvoch mesiacov a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, najmä zmenu počtu osôb.
 - c) 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 HB bloku 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 vopred **najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca** uhrádzať na účet HB bloku v banke s použitím variabilného symbolu uvedeného v predpise mesačných úhrad:
 - i) mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním nebytového priestoru, pričom sa za plnenie spojené s nebytového priestoru považuje najmä: osvetlenie spoločných častí HB bloku, dodávka tepla a teplej vody, dodávka studenej vody, dodávka elektrickej energie do nebytových priestorov, odvádzanie odpadových vôd, upratovanie spoločných častí, poisťné a pod.
 - ii) mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv
 - iii) poplatok za výkon správy
 - iv) iné platby, na ktorých sa vlastníci dohodnú
 - b) Ak vlastník vykoná platbu, má sa za to, že uhrádza jeho najstarší splatný záväzok vyplývajúci z tejto zmluvy. Vlastník nebytového priestoru v HB bloku, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, úhrady za plnenia a platby za správu.
 - c) 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 HB bloku, 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 vlastními 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. **Právo na reklamáciu vyúčtovania po uplynutí 30 dňovej lehoty** od doručenia vyúčtovania zaniká; na neskoršie podané reklamácie sa neprihliada.
 - d) 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 nebytového priestoru vzniknutých pri vyúčtovaní zálohových platieb.
 - e) Zaplatiť správcovi náklady za upomienku spojenú s omeškaním platieb vo výške 10,- EUR vrátane DPH, v prípade

- vymáhania pohľadávok podľa tejto zmluvy (najmä porušením článku V. bod 3. písm. a), c), d).
- f) 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 doručenie dňom jej vrátenia správcovi.
 - g) V prípade, že nebytový priestor nevyužíva, je povinný písomne nahlásiť správcovi kontaktnú osobu a adresu na doručovanie písomností.
 - h) V prípade záujmu o komunikáciu prostredníctvom emailových správ a prostredníctvom webového sídla správcu, oznámiť správcovi emailovú adresu alebo jej zmenu.
 - i) Vlastník je povinný užívať svoj nebytový priestor a ostatné priestory HB bloku tak, aby nerušil ostatných vlastníkov alebo nájomcov nebytových priestorov.
 - j) Vlastník je povinný nebytový priestor udržiavať na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, t.j. vykonávať práce zabezpečujúce hygienické udržiavanie nebytového priestoru (maľovanie, odhmyzovanie), vykonávať opravy a výmeny zariadení v nebytovom priestore (opravy vodovodných batérií a pod.), okrem spoločných zariadení HB bloku, ktoré prechádzajú jeho nebytovým priestorom (napr. stupačka SV, TUV, ÚK atď.).
 - k) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do 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 HB bloku alebo spoločných zariadení HB bloku prístupných z jeho nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do nebytového priestoru, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Ak vlastník znemožní prístup k rozvodom (zariadeniam) umiestneným v inštaláčnej šachte nebytového priestoru, ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštaláčného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
 - l) Vlastník je povinný odstrániť poruchy na budove HB bloku, ktoré spôsobil vlastník sám, alebo osoby s ním užívajúce nebytové priestory.
 - m) Vlastník je pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania nebytového priestoru povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
 - n) Vlastník nemôže vykonávať úpravy nebytového priestoru v HB bloku, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menili vzhľad HB bloku, prípadne zasahovali do statiky HB bloku 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, odpojenie od spoločných rozvodov a pod.
 - o) Vlastník nebytového priestoru v HB bloku, ktorý stavebne upravuje nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a zariadenia HB bloku. Ak vlastník neumožní vstup do nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
 - p) Vlastník nebytového priestoru je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník nebytového priestoru neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za vzniknuté škody.
 - q) Vlastník nebytového priestoru je pri výkone svojich vlastníckych práv povinný konať tak, aby neobmedzoval a neznemožňoval výkon vlastníckeho práva ostatných vlastníkov nebytových priestorov tým, že hrubo poškodzuje nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo HB bloku, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v HB bloku alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. V opačnom prípade si je vlastník nebytového priestoru vedomý, že na návrh niektorého vlastníka nebytového priestoru môže súd nariadiť predaj jeho nebytového priestoru.
 - r) Vlastník nebytového priestoru, ktorý si neplní riadne svoje povinnosti tým, že neuhrádza platby spojené s užívaním nebytového priestoru 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 nebytového priestoru neuhradí dlžnú sumu v lehote určenej mu súdom, správca je oprávnený podať návrh na exekučné konanie, ktorého výsledkom môže byť aj predaj nebytového priestoru.
 - s) Vlastník nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva 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 nebytového priestoru.
 - t) Vlastník, ktorý prevádza nebytový priestor je povinný **oznámiť novému vlastníkovi**, že nový vlastník 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.
 - u) Vlastník má právo na odmietnutie emailových notifikácií o udalostiach v dome.

Článok VI.

ÚČASŤ VLASTNÍKOV NEBYTOVÝCH PRIESTOROV NA SPRÁVE DOMU

- 1) Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe HB bloku a rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy HB bloku, spoločných častí HB bloku a spoločných zariadení HB bloku, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, určiť výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a rozhodnúť o výške odmeny zástupcovi vlastníkov.

- 2) Právne úkony týkajúce sa HB bloku, spoločných častí HB bloku a spoločných zariadení HB bloku, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 3) Správca je oprávnený na účely správy HB bloku spracúvať osobné údaje vlastníkov v súlade s § 9 ZoB.
- 4) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom nebytových priestorov oznámené minimálne sedem pracovných dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi nebytového priestoru a to zaslaním elektronickou poštou alebo zaslaním poštovou zásielkou.
- 5) Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník a podpíšu overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listy alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami.
- 6) **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 na schôdzi
 - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
 - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov
- 7) Zápisnicu a výsledok hlasovania **zverejňuje** ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to **do siedmich dní** od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v HB bloku obvyklým. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
- 8) Za miesto v HB bloku 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 HB bloku (nástenka, vchodové dvere alebo vnútorné dvere) alebo zverejnenie na webovom sídle správcu. O zverejnení dokumentov na webovom sídle správcu musia byť vlastníci informovaní emailovou notifikáciou.
- 9) Pri doručovaní písomností poštou náklady na poštovné hradia vlastníci v zmysle cenníka Slovenskej pošty.
- 10) Za každý nebytový priestor v dome má vlastník nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na nebytový priestor v dome. Ak je nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
- 11) Vlastníci prijímajú rozhodnutia v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoB.

Článok VII.

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽY 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 príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 3) Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu;
- 4) 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.
- 5) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv HB bloku sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí HB bloku, spoločných zariadení HB bloku, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi 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.
- 6) Výdavkami z fondu prevádzky, údržby a opráv HB bloku sú:
 - a) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí HB bloku, spoločných zariadení HB bloku, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu HB bloku.
 - b) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu použiť na bankové poplatky spojené s vedením účtu HB bloku a úverového účtu, splátky úverov a úrokov.
 - c) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov v HB bloku, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení 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 trovami právneho zastúpenia, na úhradu súdnych poplatkov a výdavkov spojených s následnou exekúciou (kolký, overenie listín, atď.), poplatky súvisiace s vykonaním dobrovoľnej dražby a znalecké posudky. Po ich vymožení od dotknutého vlastníka sa použité prostriedky vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.

- 7) Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s ním:
 - a) Osobitné rozhodnutie vlastníkov **sa nevyžaduje** a vlastníci oprávňujú správcu disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv samostatne a v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi, ak výška jednotlivej zákazky súvisiacej s bežnou údržbou a opravami nepresiahne 300 €, o tomto použití prostriedkov je správca povinný informovať zástupcu vlastníkov pred vystavením objednávky alebo uzatvorením zmluvy.
- 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 HB bloku, spoločných zariadení HB bloku a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť HB bloku,
 - b) odborné prehliadky, skúšky a revízie technického zariadenia a spoločných častí podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia závad,
 - c) plnenie úloh ochrany pred požiarom podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarneho vodovodu a suchovodov, protipožiarne prehliadky spoločných priestorov, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov, vrátane odstránenia závad,
 - d) pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TUV, výmeny pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch a meračov tepla, ktoré sa realizujú v zmysle osobitných predpisov,
 - e) deratizácia v spoločných častiach, spoločných zariadeniach HB bloku a na príslušnom pozemku,
 - f) havarijnej služby spoločných častí HB bloku, spoločných zariadení HB bloku a príslušenstva,
 - g) v ďalších prípadoch, ak tak ustanovia právne predpisy.
- 9) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom 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 nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 13) Zmluvné strany sa dohodli, že výška príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv je vo výške 0,20 Eur/m²/mesiac.

Článok VIII.

ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A PLATIEB ZA SPRÁVU

- 1) Správca vypočíta vlastníkom nebytových priestorov v HB bloku výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru pre jednotlivé 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.
- 3) Správca je tiež oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na základe hospodárenia HB bloku, pričom bude vychádzať z posledného vyúčtovania.
- 4) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé nebytové priestory v dome takto:
 - a) **podľa nameraných hodnôt meračmi** (vodomermi) alebo podľa počtu osôb v súlade s platnou legislatívou:
 - i) dodávka studenej vody vodomermi
 - ii) odvádzanie odpadových vôd vodomermi
 - iii) spotreba tepla merač PRVN v pomere - spotrebná zložka tvorí 40 % z celkových nákladov
 - b) **rovnakým dielom** na nebytový priestor:
 - i) bankové poplatky
 - ii) deratizácia
 - c) **podľa m 2 celkovej plochy** nebytového priestoru:
 - i) odvádzanie zrážkovej vody
 - ii) poistenie
 - iii) ÚK - Základná zložka tvorí 60 % z celkových nákladov
 - d) **podľa osobomesiacov**:
 - i) upratovanie spoločných častí a zariadení HB bloku
 - ii) náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch a na prevádzku spoločných zariadení, nebytových priestorov

- iii) odvoz a likvidácia odpadu
- 5) Pokiaľ sú v 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) Pre účely rozúčtovania nákladov podľa ods.4 sa vlastníci dohodli, že minimálny počet osôb v nebytovom priestore na je 1 osoba / mesiac.
- 7) Pokiaľ sú v 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 HB bloku.
- 8) 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 10,00€ / mesačne / nebytový priestor. K odmene bude účtovaná daň z pridanej hodnoty vo výške platnej sadzby. Konečná suma ku dňu podpísania zmluvy je vo výške **10,00 € / mesačne / nebytový priestor bez DPH.**
- 9) Výška platby zodpovedá rozsahu zabezpečovaných služieb a plnení poskytnutých správcom podľa článku III, ods.1), písm. a) až e). Správca je oprávnený zúčtovať z účtu HB bloku mesačne platbu za správu v plnej výške za celý HB blok.
- 10) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a správca je oprávnený meniť výšku platby za správu vo výške zodpovedajúcej medziročnému rastu miery inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
- 11) Zmenu výšky platby za správu podľa predchádzajúceho bodu správca doručí vlastníkom formou nového predpisu platieb bez nutnosti zmeny zmluvy.
- 12) V platbe za správu nie sú zahrnuté služby riadiace sa platným cenníkom ako napr.:
- a) Služby hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv:
- i) zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie a opráv spoločných častí HB bloku, spoločných zariadení HB bloku a príslušenstva
 - ii) vyúčtovanie úveru na požiadanie vlastníkov
 - iii) vyhotovovanie fotokópií dokladov
 - iv) poštovné
 - v) spracovanie miezd a vedenie mzdovej agendy v prípade zamestnania osoby na základe rozhodnutia vlastníkov
 - vi) organizácia písomného hlasovania (vyhlásenie, príprava hlasovacích listín, vyhodnotenie, oznámenie výsledkov)
- b) Služby hradené z konta vlastníka:
- i) vyhotovenie a zaslanie upomienok vlastníkom (prvotné čerpanie z fondu a následne uhradené užívateľom do fondu prevádzky, údržby a opráv)
 - ii) poštovné za poštové zásielky zaslané vlastníkovi
 - iii) doručovanie na inú korešpondenčnú adresu
 - iv) odpočty SV, TUV, PRVN, meračov tepla
 - v) vymáhanie pohľadávky exekučným, súdnym konaním resp. dobrovoľnou dražbou
 - vi) účtovné operácie pri platbách na nesprávny účet
 - vii) vystavenie potvrdení a fotokópií
 - viii) a iné poplatky za služby požadované vlastníkom

Článok IX. OSOBITNÉ USTANOVENIA A SPLNOMOCNENIE

- 1) Právne úkony týkajúce sa HB bloku, spoločných častí HB bloku a spoločných zariadení HB bloku, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 2) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov nebytových priestorov, vzniknutých pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom HB bloku. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaral správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník nebytového priestoru, len ak nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 3) S prevodom alebo prechodom vlastníctva nebytového priestoru v HB bloku prechádzajú na nového vlastníka nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak vlastník nadobudol nebytový priestor v HB bloku na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe HB bloku, prístupuje k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom nebytového priestoru v HB bloku 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 HB bloku, spoločných častí HB bloku a spoločných zariadení HB bloku, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva nebytového priestoru v HB bloku.
- 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 nebytových priestorov nemali na účte potrebné finančné prostriedky, túto znášajú vlastníci nebytových priestorov.
- 6) Prípadné sankčné postihy uplatnené voči správcovi v súvislosti s touto zmluvou a nezavinené správcom znášajú vlastníci

- nebytových priestorov.
- 7) Doručovanie písomností medzi správcom a vlastními pre účely tejto zmluvy je dohodnuté nasledovným spôsobom:
- a) vlastníkom sa zásielky doručujú na adresu, ktorú ako kontaktnú uviedol správcovi až do doby, kým nenahlási novú kontaktnú adresu
 - b) komunikácia prostredníctvom emailu je považovaná za písomnú komunikáciu pokiaľ vlastníkom správcovi poskytol funkčnú emailovú adresu,
 - c) prostredníctvom emailu je možné vlastníkom doručovať aj upomienky v prípade omeškania zálohových platieb alebo nedoplatkov,
 - d) vlastníci, zástupcovia vlastníkov a správca komunikujú tiež prostredníctvom webového sídla správcu na adrese internetovej adresy <http://portal.spravadomu.info> alebo inej, ktorú vlastníkom správcu vopred oznámi.
 - e) správca pre doručovanie písomností v nevyhnutnom prípade použije doporučené listové zásielky,
 - f) zásielka doručovaná poštou sa považuje za doručeníu aj v prípade, že sa odosielateľovi vráti z akýchkoľvek dôvodov, ak bola doručovaná na adresu podľa prvej odrážky tohto bodu, a to pätnástym dňom po jej odoslaní,
 - g) detailné podmienky doručovania písomností môžu vlastníci podľa potreby ďalej upraviť prostredníctvom rozhodnutia na schôdzi alebo písomným hlasovaním.
- 10) Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle Zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci. Vlastníci splnomocňujú správcu k zastupovaniu pred súdmi v súdnych konaniach, pred orgánmi štátnej správy a samosprávy v správnych a v stavebných konaniach a v iných obdobných konaniach, a pred orgánmi činnými v trestnom konaní v trestných konaniach, ktoré sa týkajú HB bloku, alebo súvisia so správou HB bloku. Správca je oprávnený splnomocniť v rovnakom rozsahu aj tretie osoby najmä poskytovateľov právnych služieb, s čím vyslovujú vlastníci súhlas.

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 ZoB. 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.
- 3) V prípade, že správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci nebytových priestorov v HB bloku 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 nebytových priestorov v HB bloku 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 HB bloku a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov.
- 4) Pred ukončením správy podľa tejto zmluvy sú vlastníci povinní správcovi preukázať, že majú aj po ukončení tejto zmluvy zabezpečenú správu HB bloku novým správcom na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy alebo novovytvoreným spoločenstvom. Zároveň sú povinní oznámiť správcovi účet HB bloku 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 HB bloku.

Článok XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) 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.
- 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 siedmich rovnopisoch, z ktorých správca obdrží jeden rovnopis, vlastníci nebytového priestoru č. 1 obdrží jeden rovnopis, vlastníci nebytového priestoru č. 3 obdrží jeden rovnopis a vlastníci nebytového priestoru č. 2,4,5 obdrží 4 rovnopisy.

- 5) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa ustanovenia § 47a ods.1 Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov v spojení s ustanovením § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, **nie však skôr ako 01.06.2025.**

V Bratislave, dňa - 8 -04- 2025

Za správcu:

Mgr. Richard Gräczer
Konateľ spoločnosti
BYTOSERVIS spol. s r.o.

V Bratislave, dňa - 8 -04- 2025

Za vlastníkov:

vlastník nebytového priestoru č. 1
JUDr. Imrich Tobiaš

vlastník nebytového priestoru č. 3
Vojtech Jača

hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
v správe mestská časť Bratislava-Ružinov
nebytový priestor č. 2,4, a 5