

A/2012/185

## Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa par. 8 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,  
v znení neskorších predpisov

1. Bytové družstvo Zlaté Moravce, Hviezdoslavova 40/A  
štatutárny orgán : Ing. Ladislav Boršč, riaditeľ družstva  
IČO : 36 526 037  
Bankové spojenie : SLSP, a.s., ú.č. 0230092377/0900  
(ďalej ako správca)
  
2. Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Nitre  
Piesková 32, 949 01 Nitra V zastúpení: pplk.  
JUDr. Miroslav Michalčík IČO: 00735809  
DIČ: 2020975000  
, Bankové spojenie : Štátna pokladnica  
Číslo účtu : 7000172728/8180 (ďalej ako  
vlastníci)

### ČI. 1 Predmet zmluvy

Vlastníci bytov (nebytových priestorov) poverujú správcu zabezpečením prevádzky domu, bytov (nebytových priestorov) a zabezpečením údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu (ďalej len „dom“) číslo súpisné 1373, DUKLIANSKA UL. č. 3/8, ZLATÉ MORAVCE a pozemku, ktorý prináleží k tomuto domu za podmienok uvedených v tejto zmluve.

Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkovi bytov (nebytových priestorov) pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu.

### ČI. 2 Práva a povinnosti správcu

1. Správca so starostlivosťou riadneho hospodára je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný:
  - a) spoločné časti, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu podľa prerokovaných a odsúhlasených požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov (nebytových priestorov) domu a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.)
  - b) zabezpečovať plnenia spojené s bývaním a to najmä :
    - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody
    - dodávku studenej vody
    - odvod odpadových vôd
    - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu

- c) zastupovať vlastníkov bytov v spoločných veciach pred tretími osobami (orgán štátnej právy, samosprávy, peňažné ústavy, daňové úrady, súdy, poisťovne a pod.)
  - d) Zabezpečovať ďalšie služby, na poskytovanie ktorých sa zmluvné strany dohodnú prostredníctvom zástupcu výboru samosprávy vlastníkov bytov (napr. upratovanie spoločných priestorov).
2. Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov (nebytových priestorov) správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia podľa odst. 1, písm. b) pripadajúce na jednotlivé byty (nebytové priestory), pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
  3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty (nebytové priestory) podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov (nebytových priestorov) a svojho spoluvlastníckeho podielu nájomcom bytov v dome, resp. podľa nameraných hodnôt.
  4. Rozúčtovanie vykoná správca najneskôr v lehote do 31.5. príslušného roku.
  5. Vlastník bytu (nebytového priestoru) je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu (nebytového priestoru) vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti je povinná zaplatiť úrok z omeškania za každý deň omeškania z dlžnej sumy, najmenej však 1 € za každý i začatý mesiac omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
  6. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku, predložiť vlastníkom bytov správu za prechádzajúci rok o finančnom hospodárení domu a tých významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak končí správca svoju činnosť, je povinný 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.
  7. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke na jednom oddelenom účte vlastníkov, pričom vedie samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom prostredníctvom analytických účtov tak, aby vedel presne priradiť všetky náklady a výnosy, prípadne iné informácie k jednotlivému vlastníkovi a domu. 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. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov (Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok), ktorý smeruje proti majetku správcu.
  8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

9. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohoto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

10. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov.

### ČI. 3 Práva a povinnosti vlastníkov pri správe a prevádzke domu

1. Vlastníci bytov (nebytových priestorov) uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov (nebytových priestorov), ktoré môže zvolať správca, najmenej jedna tretina vlastníkov, alebo na podnet zástupcu výboru samosprávy vlastníkov bytov.
2. Vlastníci bytov (nebytových priestorov) rozhodujú o spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstva a pozemku, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní rozhodujú vlastníci bytov väčšinou hlasov, pričom za každý byt (nebytový priestor) je jeden hlas. Pri hlasovaní spoluvlastníkov bytu (nebytového priestoru) je platný hlas len v prípade ich zhodného hlasovania. Na schôdzi vlastníkov bytov (nebytových priestorov) môže vlastníka bytu alebo spoluvlastníkov bytu (nebytového priestoru) zastupovať na základe písomnej plnej moci iný vlastník bytu (nebytového priestoru) v tom istom dome alebo blízka osoba vlastníka. Zástupca má potom taký počet hlasov, koľko bytov (nebytových priestorov) zastupuje. Pri hlasovaní spoločných vlastníkov bytu (nebytového priestoru) je platný hlas len v prípade ich zhodného hlasovania.
- 3.0 priebehu schôdze v dome a prijatých rozhodnutiach spíše vlastníkmi bytov (nebytových priestorov) poverená osoba zápisnicu.
4. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov (nebytových priestorov) povinní:
  - a) poukazovať na účet správcu mesačne vopred určený preddavok na úhradu za poskytované plnenia
  - b) poukazovať mesačne vopred na účet správcu určený preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv
  - c) platiť správcovi mesačne vopred príspevok na správu. Výška príspevku bude súčasťou predpisu preddavkov na úhradu za poskytované plnenie podľa č. 2 odst. 1. písmeno b) tejto zmluvy.
5. Platby podľa ods. 4 sú vlastníci bytov (nebytových priestorov) povinní poukazovať spolu, a to vždy do 30. dňa predchádzajúceho mesiaca.
6. V prípade omeškania s platbami podľa ods. 4 je vlastník povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania, ktorého výška je určená v súlade s ustanovením § 517, odst.2, Občianskeho zákonníka.
7. Vlastník bytu (nebytového priestoru) je povinný bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu (nebytového priestoru) a ďalšie skutočnosti rozhodné pre určenie platieb podľa ods. 4.
8. Vlastník bytu je povinný na svoj náklad ho udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas vykonávať potrebnú údržbu a opravy. Je povinný pri užívaní, udržovaní, zmenách, pri nájme bytu alebo jeho časti a pri inom nakladaní s bytom počínať si tak, aby nerušil a neohrozoval ostatných pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych prípadne spoluužívacích práv (dodržiavanie domového poriadku).

9. Vlastník bytu odstráni závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobil sám, alebo tí, ktorí s ním byt užívajú.
10. Vlastník bytu nesmie bez súhlasu správcu vykonávať úpravy bytu a jeho zariadenia, ktorými by bol menený vzhľad domu, ohrozená statická bezpečnosť konštrukcií a narušená činnosť technického zariadenia domu (plyn, vykurovanie, voda, kanalizácia a pod.). Súčasne vlastník bytu umožní správcovi vykonať revízie technických zariadení v byte v stanovených

lehotách tak, aby neohrozil bezpečnosť a zdravie ostatných vlastníkov. Ustanovenia osobitných predpisov tým nie sú dotknuté.

11. Pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie ostatných bytov, prípadne domu ako celku, vlastníak sa zaväzuje, že umožní na požiadanie prístup do bytu.

#### ČI. 4

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

Prevádzku domu a bytov (nebytových priestorov), opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami. Ak nemá na konkrétnu činnosť vlastné kapacity alebo je to hospodárnejšie, dodávateľským spôsobom.

#### ČI. 5 Spôsob a oprávnenie hospodárenia

s fondom prevádzky, údržby a opráv

Fond prevádzky údržby a opráv (ďalej len „fond“) slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov (nebytových priestorov) a na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a pozemku.

#### ČI. 6 Prevádzka domu a bytov

(nebytových priestorov)

1. Výšku mesačného preddavku do fondu na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domov a bytov (nebytových priestorov) (čl.2 ods. 1 písm. b) vypočíta správca podľa čl. 2 ods. 2. Tieto prostriedky nesmie správca použiť na iné účely.
2. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu a bytov (nebytových priestorov) správca vlastníkom vyúčtuje podľa čl. 2 ods. 2 a 4.

#### ČI. 7 Opravy a

údržba domu

1. Na opravy, údržbu a investície do spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku, prispievajú vlastníci bytov (nebytových priestorov) do fondu mesačnými preddavkami určenými sadzbou za m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (nebytového priestoru) a mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov (nebytových priestorov) v dome. Fond sa ďalej tvorí dotáciami, prípadne z iných zdrojov.
2. Prostriedky fondu uvedené v ods. 1 môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií s vykonaním ktorých súhlasí väčšina vlastníkov bytov (nebytových priestorov) v dome, okrem financovania nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov.
3. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov (nebytových priestorov) nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
4. Na konci kalendárneho roka je správca povinný oboznámiť vlastníkov bytov (nebytových priestorov) so stavom fondu, najmä o jeho tvorbe a použití na nasledujúci rok.

5. Prostriedky fondu vedie správca v analytickom členení podľa jednotlivých domov. Nesmie ich použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.

## ČI. 8 Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov (nebytových priestorov) splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene v rozsahu zabezpečenia povinnosti podľa či. 2 ods. 1 písm. a), b) a c). Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci bytov (nebytových priestorov).
2. Škodou, spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
3. Vlastník bytu (nebytového priestoru) sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu (nebytového priestoru) bude o tejto skutočnosti bezodkladne informovať správcu.
4. Ak neboli prevedené všetky byty (nebytové priestory) do vlastníctva nájomcom, práva a povinnosti správcu, ako vlastníka neprevedených bytov (nebytových priestorov), nie sú touto zmluvou dotknuté.

## ČI. 9 Prechodné ustanovenia

1. Za obdobie odo dňa podpísania tejto zmluvy je vlastník bytu povinný naďalej uhrádzať platby určené zálohovým predpisom.
2. Vlastníci bytov (nebytových priestorov) súhlasia, aby zostatok doterajšieho fondu opráv a údržby bol prevedený na účet fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov (nebytových priestorov) tohto domu.

## ČI. 10 Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou tri mesiace pre obe zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci bytov môžu zmluvu o výkone správy vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas väčšina vlastníkov bytov v dome podľa § 14 Zák. č. 182/1993 v znení neskorších predpisov. Pri predaji bytu vo vlastníctve inej osobe, zmluva o výkone správy končí dňom prevodu vlastníctva bytu. Vlastník - predávajúci, ktorý je členom BD je povinný požiadať o zánik členstva BD Zlaté Moravce dohodou.  
V ostatnom sa táto zmluva riadi príslušnými ustanoveniami Zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov ako aj ustanoveniami ostatných príslušných právnych predpisov.
2. Každá zmluvná strana obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
3. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom nadobudnutia vlastníctva bytu (nebytového priestoru).

Zlaté Moravce, dňa

**f:/Q**



BYTOVÉ DRUŽSTVO  
Hviezdoslavova 40/A

\_\_\_\_\_  
Správca



\_\_\_\_\_  
Vlastník

