

## ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. .... /2022

uzavretá podľa ustanovení § 8a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len zákon)

### Článok I ZMLUVNÉ STRANY

#### 1. Bytové družstvo Trenčianske Teplice

**so sídlom:** Štvrť SNP 63, 914 51 Trenčianske Teplice  
**zastúpené:** Ing. Marta Takáčová, predseda predstavenstva  
Ing. Izabela Medovarská, PhD., člen predstavenstva  
**zapísané:** v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne, oddiel: Dr, vl. č.: 95/R  
**IČO:** 00587982  
**DIČ:** 2021254312  
**IČ DPH:** SK2021254312  
**webová stránka:** <http://bdtrenciansketeplice.sk>

(ďalej len „správca“)

a

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom **118**, nachádzajúcom sa v obci **Neporadza**, vedenom na LV č. **724** vedeným Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor, pre okres: Trenčín, obec Neporadza, k.ú. Rožňová Neporadza, postavenom na parcele registra C číslo 174/7. Ku dňu podpisu zmluvy je jediným vlastníkom Obec Neporadza.  
(ďalej len „vlastník, vlastníci, zmluvné strany“)

### Článok II PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

### Článok III ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB

- Zabezpečenie starostlivosti a prevádzky vyhradených technických zariadení domu, a to odborné prehliadky, odborné skúšky, oprava a údržba elektrických zariadení do 1000 V, bleskozvodov v objektoch triedy „A“, plynových zariadení, medziobdobné prehliadky a dozorovanie zdvíhacích zariadení - výťahy.
- Zabezpečenie starostlivosti o spoločné časti a spoločné zariadenia domu v rozsahu v rozsahu:
  - prehliadky a kontroly spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú strechy, chodby, vchody, schodište, ležaté rozvody pitnej studenej vody, teplej vody a tepla,
  - prehliadky a kontroly v byte vlastníka, ktorými sú spoločné zariadenia domu prístupné z jeho bytu a meracie a regulačné zariadenia, ktoré slúžia k dodávke a rozúčtovaniu nákladov za spotrebovanú studenú vodu, teplú vodu a teplo,
  - opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe hlásení, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení, opravy, údržba, prevádzkovanie všetkých meracích zariadení, opravy a údržba na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome,
  - prehliadky a kontroly protipožiarneho zariadení, hydrantových skriň a ručných hasiacich prístrojov, opravy a údržba požiarneho rozvodov a protipožiarneho zariadení.
- Zabezpečenie dodávok tovarov a služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome v rozsahu:

- dodávka pitnej studenej vody,
- dodávka tepla pre vykurovanie,
- dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu, resp. dodávka teplej vody
- odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- servis výťahu,
- deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu, bytov, nebytových priestorov v dome,
- poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu,
- vedenie účtu domu v banke,
- spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov,
- účasť zamestnanca správcu na schôdzi vlastníkov v dome jedenkrát ročne,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov.

4) Vedenie písomnej dokumentácie súvisiacej so správou domu. Správca vedie dokumentáciu o týchto úkonoch a skutočnostiach:

- a) eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzi vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
- b) vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- c) priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá aj za správnosť evidencie.

5) Právne postavenie správcu

V rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu domu, správca vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

- a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

6) Ďalšie služby a plnenia

Okrem rozsahu služieb a plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome, uvedených v ods. 3 tohto článku, správca zabezpečí pre vlastníkov v dome tieto ďalšie nadštandardné plnenia a služby za osobitnú odplatu podľa článku IX odsek 9. Ide najmä o tieto služby:

- havarijnú a poruchovú službu a držanie pohotovosti,
- výkon činnosti stavebného dozoru,
- účasť zamestnanca správcu na schôdzi vlastníkov viac ako jedenkrát do roka,
- prevádzku meracej a regulačnej techniky a energetickej služby,
- upratovanie domu
- právne poradenstvo
- prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome,
- investičné úvery, úvery z komerčných bánk a stavebných sporiteľní, správu úverových zmlúv,
- dotácie, poskytované štátom zo štátneho rozpočtu, správu dotácií,
- zasielanie výpisu z účtu vlastníkov alebo prehľadov mesačných platieb a úhrad,
- prenájom zasadacej miestnosti v sídle správcu,
- iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú a na základe rozhodnutia vlastníkov v dome v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

#### **Článok IV PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU**

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

- 2) Pri správe domu je správca povinný:
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na písomné požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie. Vyhotovenie kópií je spolplatnené v zmysle sadzovníka poplatkov. Správca písomne na žiadosť odpovie do 5 pracovných dní, pričom uvedie dátum, miesto a čas sprístupnenia dokladov k nahliadnutiu.
  - g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov,
  - h) vypracovať a predložiť každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
  - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou,
  - l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
  - m) zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome,
  - n) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
  - o) 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.
  - p) uzatvoriť poistenie bytového domu v zmluvnej poisťovni. Správca je oprávnený aktualizovať poisťnú zmluvu a o zmenách informovať vlastníkov obvyklým spôsobom.
- 3) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia pre jednotlivých vlastníkov v dome.
- 4) Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.
- 5) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

- 6) Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné priestory a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov v dome a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.
- 7) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za 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 účtu podľa zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
- 8) Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu.
- 9) Správca je povinný podať návrh na exekučné konanie na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu.
- 10) Správca je povinný po vyčiarknutí zo zoznamu správcov o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov a pri ukončení výkonu správy je povinný postupovať v súlade so zákonom.
- 11) Správca je povinný písomne informovať všetkých vlastníkov v dome o vzniku spoločenstva zo zákona a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.
- 12) Správca má právo bezplatne a na viditeľnom mieste označiť bytový dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto bytového domu.

## **Článok V**

### **PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV V DOME**

- 1) Práva a povinnosti vlastníkov v dome sú určené touto zmluvou a zákonom.
- 2) Vlastník v dome je povinný na svoje náklady byt, nebytový priestor, priestory tvoriace príslušenstvo k bytu v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách pri prenajatí bytu, nebytového priestoru v dome, prípadne jeho/ich časti a pri inom nakladaní s bytom, nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
- 3) Vlastník v dome je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt, nebytový priestor v dome užívali.
- 4) Vlastník v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu. Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými vlastník bytu, nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu. Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien domu môže vlastník bytu iba na základe vypracovaného statického posudku v súlade so stavebným zákonom a súhlasom väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca si vyhradzuje právo požadovať od vlastníka statické posúdenie k stavebným konštrukciám priamo spojeným s predmetným nosným múrom, ale aj vplyv zásahu na nosné múry nachádzajúce sa pod a nad miestom zásahu od suterénu až po strechu.
- 5) Vlastník bytu, nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt, nebytový priestor je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu, nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru v dome príslušnému stavebnému úradu.

- 6) Vlastníci bytov, nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov, nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 7) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru v dome, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody alebo tepla v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo nebytového priestoru v dome, je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením vznikli.
- 8) Ak vlastník v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, nebytový priestor alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka v dome nariadiť predaj bytu.
- 9) Vlastníci v dome sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, nájom bytu, nebytového priestoru v dome a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie mesačného predpisu zálohových platieb a rozúčtovanie nákladov v dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozúčtovanie nákladov podľa poslednej známej evidencie. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.
- 10) Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome a poplatok za výkon správy vo výške stanovenej v súlade s touto zmluvou.
- 11) Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 12) Každý nový vlastník v dome pristupuje k zmluve o výkone správy.
- 13) Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok.
- 14) Vlastník v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt, nebytový priestor v dome a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome.
- 15) Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 16) Vlastník v dome je oprávnený prenajať byt, nebytový priestor v dome inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu, nebytového priestoru.
- 17) Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a pozemku na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
- 18) Ak vlastník v dome narušuje priebeh schôdze, porušuje tým dobré mravy v dome. Ak vlastník v dome po upozornení pokračuje v rušivom a neodôvodnenom konaní, správca môže so súhlasom vlastníkov podať návrh na priestupkové konanie.

**Článok VI**  
**SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU,**  
**SPOLOČNÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU**

- 1) Správca vykonáva správu domu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom. Ak správca vykonáva správu domu v zmysle Čl. III ods. 1 - 3 tejto zmluvy vlastnými zamestnancami, vykonáva ju podľa platného cenníka správcu, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že ak jednotlivé činnosti výkonu správy (predmet tejto zmluvy), t. j. prevádzku, údržbu a opravy domu, bude správca zabezpečovať vlastnými zamestnancami, odplata za jednotlivé plnenia bude realizovaná podľa platných cenníkov prác a služieb správcu, ktoré sú uverejnené na webovej stránke správcu.
- 3) Prevádzkovanie, opravy a údržbu vyhradených technických zariadení bytového domu podľa Čl. III ods. 1 tejto zmluvy správca zabezpečuje dodávateľským spôsobom alebo vlastnými zamestnancami.
- 4) Pre styk s peňažným ústavom, v ktorom je vedený bankový účet domu, je vlastníkami v dome podpisovým právom poverená osoba podľa internej smernice správcu, pričom realizáciu úhrad z bežného bankového účtu domu podpisujú stále dvaja z poverených spoločne. Tieto osoby sú zároveň oprávnené rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte.
- 5) Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať aj bez súhlasu vlastníkov v dome.
- 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, nebytových priestorov v dome.
- 7) Úhradu všetkých nákladov spojených so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlžník, vlastník bytu, vlastník nebytového priestoru v dome.
- 8) Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov budú hradené z účtu domu až do ich vymoženia od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

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

- 1) Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj na modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvárajú vlastníci v dome fond prevádzky, údržby a opráv v členení:
  - a) fond prevádzky, údržby a opráv domu/vchodu
  - b) fond prevádzky, údržby a opráv kotolne (na základe požiadavky vlastníkov)
  - c) fond prevádzky, údržby a opráv výťahu (na základe požiadavky vlastníkov)
- 2) Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
- 3) Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
- 4) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytu, nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami bytov, nebytových priestorov v dome.
- 5) Vlastník bytu, nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a platby za správu.
- 6) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
- 7) Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a terás.
- 8) Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- 9) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 10) Vlastníci v dome poukazujú preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred, pričom výšku preddavku určia vlastníci v dome na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu, ktorého výšku je možné upraviť rozhodnutím vlastníkov v dome.
- 11) Nepoužitú prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom v dome nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.
- 12) Správca môže vykonať zmenu výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv z podnetu vlastníkov a na základe schválenia vlastníkami v dome bezplatne jedenkrát v priebehu roka.
- 13) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome, nemá doterajší vlastník bytu, nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
- 14) Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu správcu rozúčtuje každému vlastníkovi v dome v súlade s touto zmluvou.
- 15) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v dome.
- 16) Prostriedky získané z úhrad na plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom.
- 17) Nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb, opravy a údržbu domu s predpokladanými nákladmi do 500,- € jednotlivo správca zabezpečí so súhlasom splnomocneného zástupcu vlastníkov.
- 18) Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi nad 500,- € zabezpečí správca so súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

#### **Článok VIII**

#### **ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMI A ZÁSADY URČENIA VÝŠKY MESAČNÝCH ÚHRAD ZA PLNENIA**

- 1) V súlade s touto zmluvou o výkone správy sú vlastníci v dome povinní poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy bytu, nebytového priestoru v dome.
- 2) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, výšku poplatku za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny výšky ročnej inflácie, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb alebo, ak sa na tom dohodne s vlastníkami v dome.

- 3) Na základe individuálnej požiadavky vlastníka v dome alebo na základe rozhodnutia vlastníkov v dome vykoná správca zmenu mesačných zálohových platieb, pričom jedenkrát v priebehu kalendárneho roka ju vykoná bezplatne.
- 4) Ak sa požadovaná zmena mesačných zálohových platieb týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, vykoná správca takúto zmenu po jej odsúhlasení vlastníkami a uplatnení požiadavky u správcu od najbližšieho možného termínu zmeny predpisu od doby, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci v dome u správcu.
- 5) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov v dome správca rozúčtuje podľa Prílohy č. 2 tejto zmluvy.
- 6) Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome zabezpečí správca v termíne najneskôr do 31.mája. bežného roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovanie sa zasiela vlastníkom v samostatne zalepenej obálke oproti podpisu prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo povereným zamestnancom správcu alebo poštou doporučené na posledne správcom evidovanú adresu na náklady vlastníka. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.
- 7) Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, podľa štruktúry mesačného zálohového predpisu platieb, sú vlastníci v dome povinní zaplatiť mesačne vopred do 22. dňa mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.
- 8) Preplatok alebo nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 9) Úhrady za plnenia a akékoľvek iné platby realizované vo vzťahu k správcovi platia vlastníci v dome výlučne bezhotovostným prevodom.
- 10) Pri realizovaní platby je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný vždy uviesť predpísaný variabilný symbol (VS) v správnom tvare. Variabilný symbol je identifikátorom platiteľa úhrady bytu alebo nebytového priestoru.
- 11) V prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu je omeškaný vlastník bytu a/alebo nebytového priestoru v dome povinný zaplatiť úrok z omeškania. Výška úroku z omeškania je určená nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. O prípadnom odpustení úroku z omeškania môžu rozhodnúť vlastníci v dome.
- 12) Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.

#### **Článok IX ZÁSADY URČENIA VÝŠKY PLATIEB ZA SPRÁVU**

- 1) Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu stanovený v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke „SPRÁVA“.
- 2) Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať spôsobom inkasa alebo prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za bytový dom.
- 3) Výška poplatku za správu sa určuje rovnakým dielom na byt a nebytový priestor v dome.
- 4) Výška mesačného poplatku za správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom podľa čl. II písm. a) až d) a čl. III ods. 1 až ods. 4 tejto zmluvy a predstavuje:
  - 7,00 EUR /byt/nebytový priestor bez DPH, pričom DPH sa vyčíslí podľa platnej sadzby
- 5) Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s Čl. VIII ods. 2 tejto zmluvy.
- 6) Výšku poplatku za správu môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov. Infláciu môže správca uplatniť aj ako súčet percentuálnej výšky inflácie za jednotlivé roky, za ktoré si infláciu neuplatnil. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.



- 7) Výšku poplatku za správu môže správca meniť o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.
- 8) Akákoľvek iná zmena výšky poplatku za správu je možná dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.
- 9) Dodávky plnení a služieb podľa Čl. III ods. 6 a nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve budú realizované za osobitnú odplatu podľa cenníkov tovarov, prác a služieb správcu alebo na základe dohody zmluvných strán.

#### **Článok X**

#### **SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU, JEJ ROZSAH A OBSAH**

- 1) Správca v súlade s Čl. IV ods. 3 predkladá vlastníkom v dome správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok a ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
- 2) Správa o činnosti obsahuje všetky významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, najmä informácie o finančnom hospodárení domu, ako aj o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
- 3) Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti v súlade s touto zmluvou a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia podľa tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, keď nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

#### **Článok XI**

#### **ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV**

- 1) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
- 2) Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 3) Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.
- 4) Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
- 6) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov v dome mu prislúcha odmena podľa jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov.
- 7) V prípade nezvolenia zástupcu vlastníkov v dome, jeho činnosť môže vykonávať poverená osoba oprávnená podpisovať zmluvy, ak s tým súhlasí, alebo si vlastníci môžu zvoliť namiesto zástupcu vlastníkov koordinátora, ktorý nemusí byť vlastníkom v dome.

#### **Článok XII**

#### **PODPISOVANIE ZMLÚV**

- 1) Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkami, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.
- 2) Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkami v dome, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené.

#### **Článok XIII**

#### **SCHÔDZA VLASTNÍKOV A SPÔSOB ROZHODOVANIA**

- 1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
- 2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

- 3) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.
- 4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie
- a) správcu,
  - b) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,
  - c) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.
- 5) Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 6) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní (ďalej len oznámenie) musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome podľa Prílohy č. 3. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.
- 7) Schôdzu vlastníkov vedie správca alebo zástupca vlastníkov v dome alebo zvolený vlastník bytu, nebytového priestoru v dome.
- 8) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
- 9) Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä
- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
  - b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
  - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
  - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
  - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
  - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
- 10) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť 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 dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome je uvedený v Prílohe č. 1. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

11) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

12) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

13) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
- b) výške platby za správu,
- c) zmene formy správy,
- d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- e) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,
- h) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
- i) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príhľadného pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
- k) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- n) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.

14) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo

- povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
- 15) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
- 16) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 13 až 15, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
- 17) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 13 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 14 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpäťtinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 16 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 18) Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa § 33 ods. 1 a 2 zákona č. 447/2008.

#### **Článok XIV OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 1) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva podľa § 15 zák. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov voči tým záložným dlžníkom bytového domu, o ktorých rozhodli vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- 2) Vlastníci poverujú správcu zabezpečením prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
- 3) Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca. Správca nezodpovedá za vzniknuté škody v dôsledku toho, že vlastníci v dome neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu, k rekonštrukcii a modernizácií, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
- 4) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome sú povinní požiadať správcu o jeho potvrdenie, že vlastníci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do konca príslušného mesiaca, v ktorom bol povolený vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu v celom rozsahu.
- 6) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom, nebytovým priestorom v dome na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník bytu, nebytového priestoru v dome pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu, nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním.
- 7) Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Existencia záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

- 8) Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.
- 9) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.
- 10) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony (vrátane uzatvárania a skončenia zmlúv) súvisiace s prenájomom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku na základe rozhodnutia vlastníkov v súlade so zákonom č. 182/1993.
- 11) Správca je oprávnený na účely ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo na úhradách za plnenie.
- 12) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, IBAN v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä zákonom č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pre účely plnenia zmluvného vzťahu ako i pre účely výkonu správy.
- 13) Vlastníci (dotknuté osoby) berú na vedomie, že spracovateľom osobných údajov je výhradne správca alebo ním poverené osoby a ich údaje v nevyhnutnom rozsahu uchováva len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú a zároveň sú si vedomí, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch.
- 14) Správca oboznamuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu sa môžu pravidelne oboznamovať so zoznamom sprostredkovateľov, ktorý je uložený u správcu k nahliadnutiu alebo na webovej stránke správcu.
- 15) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, ktorou sa ku dňu podpísania zmluvy určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie plnení a služieb spojených s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, výška poplatku za výkon správy a výška mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

## **Článok XV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany.
- 2) Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníckvi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.
- 3) Vypovedať túto zmluvu o výkone správy môže každá zo zmluvných strán, t. j. vlastníci v dome aj správca. Vlastníci v dome môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo

nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona (tiež čl. IV ods. 11 tejto zmluvy) Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov v dome.

5) Zmluva o výkone správy zaniká aj dňom právoplatného rozhodnutia o vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

6) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

7) Zmluva je vyhotovená v jednom origináli, ktorý je uložený u správcu. Každému vlastníkovi v dome bude doručená jedna fotokópia tejto zmluvy spôsobom podľa Prílohy č. 3.

8) Zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom prevodu prvého bytu do osobného vlastníctva ďalšieho vlastníka.

za správcu: \_\_\_\_\_

Ing. Marta Takáčová  
predseda predstavenstva

za vlastníka: \_\_\_\_\_

Mgr. Ján Haninec  
starosta obce

\_\_\_\_\_  
Ing. Izabela Medovarská, PhD.  
člen predstavenstva

## Príloha č. 1

### **Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome:**

- 1) Postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk správcu zabezpečí zverejnením na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.
- 2) Domový poriadok správcu zverejní na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu.
- 3) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania správcu zabezpečí na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.
- 4) Zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na predávokoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia správcu zabezpečí zverejnením na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.  
Správca zabezpečuje oznam štvrtročne a odovzdá ho zástupcovi vlastníkov, ktorý zabezpečí jeho zverejnenie.
- 5) Ostatné oznamy správcu zabezpečí zverejnením na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.
- 6) Pre zverejňovanie informácií v dome správcu môže pre splnenie povinnosti využívať aj svoju webovú stránku.

## Príloha č. 2

### **Pravidlá rozpočítavania skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a dodané služby**

**Dodávka tepla pre vykurovanie** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameraných hodnôt meradlami podľa osobitného predpisu. Pri rozpočítavaní nákladov na vykurovanie môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním rozhodnúť o pomere základnej a spotrebnej zložky na vykurovanie. V prípade, že konečný spotrebiteľ neumožní zapojiť pomerové rozdeľovače tepla alebo určené meradlo na meranie tepla alebo neumožnil ich odčítanie, alebo neoprávnene do nich zasahoval, čím spôsobil ich nesprávnu funkciu, alebo ich poškodil, správca určí spotrebu na základe vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z alebo podľa rozhodnutia vlastníkov.

**Dodávka studenej pitnej vody a teplej vody a tepla pre prípravu teplej úžitkovej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby vody určenými meradlami podľa osobitného predpisu. V prípade, že spotreba studenej vody nebola možné určiť u konečného spotrebiteľa riadnym odpočtom z dôvodu neprístupnosti bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dôvodu poruchy určeného meradla, spotreba sa určí odborným odhadom na základe predchádzajúcej nameranej spotreby. V prípade, že vlastník neumožnil odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, alebo ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody, alebo zaviniť, že určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožnil určené meradlo nainštalovať, určené meradlo demontoval alebo inak znefunkčnil, správca určí spotrebu na základe vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z alebo podľa rozhodnutia vlastníkov.

**Odmena pre zástupcu vlastníkov** v dome sa rozúčtuje rovnakým dielom na byt, nebytový priestor v dome vo výške podľa rozhodnutia vlastníkov v dome.

**Poistenie domu, majetku a zodpovednosti za škodu** v dome sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa spoluvlastníckeho podielu.

**Prevádzka a údržba výťahu** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa osobomesiacov.

**Elektrická energia** pre osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu vrátane výťahu sa rozúčtujú pre vlastníkov v dome podľa osobomesiacov / rovnakým dielom na garáž.

**Odvádzanie zrážkovej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa spoluvlastníckeho podielu.

**Deratizácia a dezinfekcia** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome rovnakým dielom na byt.

**Upratovanie v dome** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa rozhodnutia vlastníkov v dome.

**Poplatok za odpočet a rozúčtovanie meracej techniky** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa cenníka dodávateľskej firmy, ktorej výber bol uskutočnený na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo v zmysle cenníka správcu.

**Individuálny fond prevádzky, údržby a opráv** sa tvorí na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a slúži na krytie a úhradu individuálnych potrieb jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov.

Úpravu rozúčtovania nákladov správcu vykoná na základe zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutím vlastníkov v dome, pokiaľ toto rozhodnutie nie je v rozpore s právnymi predpismi.

### **Príloha č. 3**

#### **Spôsob doručovania písomností vlastníkom bytov a nebytových priestorov:**

- 1) do poštovej schránky prostredníctvom správcu a zástupcu vlastníkov resp. ním poverenej osoby, alebo
- 2) poštou ako doporučenú zásielku / osobným prevzatím proti podpisu, alebo
- 3) elektronicky na e-mailovú adresu oznámenú správcovi,
- 4) Ak vlastník v dome neoznámí správcovi svoju adresu v prípade, že svoj byt prenajíma alebo neužíva, správca mu oznámenie doručí do poštovej schránky.
- 5) Oznámenia o schôdzi a písomnom hlasovaní sa zverejnia na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu.

Spôsob doručovania písomností si vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu určiť sami (na domovej schôdzi alebo v písomnom hlasovaní).