

**ZMLUVA**  
**o výkone správy číslo 525/2018**

uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov

---

**Zmluvné strany: Vlastníci bytov a nebytových priestorov Bratislava bytového domu Novackého 1, 3, 5 Bratislava**

**Novackého 1**

<b>Byt číslo</b>	<b>meno a priezvisko</b>	<b>plocha bytu v m<sup>2</sup></b>
1		54,19
2		39,82
3		92,24
4		54,30
5		50,30
6		88,06
7		92,43
8		54,19
9		50,02
10		87,55
11		92,87
12		54,38
13		50,14
14		88,06
15		92,87
16		54,07
17		50,30
18		88,06

**Novackého 3**

<b>Byt číslo</b>	<b>meno a priezvisko</b>	<b>plocha bytu v m<sup>2</sup></b>
1		81,09
2		62,57
3		97,49
4		54,88
5		59,66
6		93,80
7		97,53
8		54,85
9		59,66
10		94,01
11		97,53
12		54,68
13		59,61
14		94,01
15		97,52
16		54,86
17		59,68
18		94,18

**Novackého 5**

Byt číslo	meno a priezvisko	plocha bytu v m <sup>2</sup>
1		43,30
2		50,80
3		88,22
4		38,84
5		61,73
6		84,47
7		88,82
8		38,75
9		61,00
10		85,03
11		88,85
12		39,47
13		61,68
14		85,08
15		88,83
16		38,84
17		61,73
18		84,35

**Novackého 3**

Nebyt. pries.	meno a priezvisko	plocha bytu v m <sup>2</sup>
12-101	Hlavné mesto SR Bratislavav správe MČ Karlova Ves	42,84

(ďalej len **vlastníci**)

**a**

**Spoločnosť:** H – PROBYT, spol. s r. o.  
**Sídlo:** Povraznícka 4, 811 05 Bratislava  
**a doručovacie miesto:** Povraznícka č. 4, 811 05 Bratislava I  
**IČO:** 35 722 924  
**IČ DPH:** SK2020267777  
**Bankové spojenie:** TATRA banka, a.s.  
**Číslo účtu:** SK85 1100 0000 0026 2579 2369  
 zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel Sro, vložka č. 15118/B  
**Zastúpená:** JUDr. Luciou Krmíčkovou  
 a Ing. Libušou Šoltészovou,  
 konateľkami spoločnosti  
 Tel.: 02/52444760-1,2 Fax: 02/52444880  
 e-mail: hprobyt@hprobyt.sk

(ďalej len „**správca**“)

(vlastníci a správca ďalej spoločne aj ako „**zmluvné strany**“).

Prehľad všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v termíne schválenia tejto zmluvy, zapísaných na Liste vlastníctva č. 4373, 3142, tvorí prílohu k zmluve o správe a noví vlastníci

vyhlásením v zmluve o prevode vlastníctva pristupujú k zmluve o výkone správy. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy je každý mesačný zálohový predpis platieb vlastníkov.

V bytovom dome (ďalej len „DOM“) na Novackého 1-3-5, Bratislava sa nachádza 54 bytov.

Správca je právnická osoba – podnikateľ, ktorý v súlade s § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“), má v predmete podnikania správu a údržbu bytového fondu a spĺňa podmienky ustanovené zákonom číslo 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.

## **Článok 1 PREDMET ZMLUVY**

1.1 Predmetom tejto zmluvy je dohoda o výkone správy domu správcom pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci“) a súčasne podielových spoluvlastníkov:

- a) spoločných častí domu, ktorými sú najmä: základy domu, spoločný pozemok, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, strešné nadstavby strojovní výťahov;
- b) spoločných zariadení domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, ktorými sú najmä: výťahy, práčovne, sušiarne, kočíkárne, bleskozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, plynovodné, elektrické a telefónne prípojky, domový systém otvárania brány, brány do domu, schodiskové dvere a ich súčasti, dvere do spoločných priestorov, dvere na strechu, okná v pivničných priestoroch;
- c) spoločných častí a príslušenstva domu, ktoré nie sú jeho stavebnou súčasťou, ale sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to: prístrešky a oplatené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na príľahlých pozemkoch;

a

úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán. Práva a povinnosti zmluvných strán sú uvedené v jednotlivých článkoch tejto zmluvy.

1.2 Z podielového spoluvlastníctva uvedeného v bodoch 1.1 a) až 1.1 c) tejto zmluvy vyplýva povinnosť vlastníkov DOMU prispievať na prevádzku, údržbu a opravy uvedených spoločných častí, zariadení a príslušenstva a rozhodovať o nich.

## **Článok 2 VYMEDZENIE DÔLEŽITÝCH POJMOV**

- 2.1 Prevádzkou sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlých pozemkov v stave spôsobilom na ich riadne užívanie. Za prevádzku sa považuje aj servisná kontrola.
- 2.2 Údržbou sa rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
- 2.3 Opravou sa rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.

- 2.4 Rekonštrukciou sa rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo v technických parametroch.
- 2.5 Modernizáciou sa rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
- 2.6 Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje:
- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlých pozemkov,
  - služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
  - vedenie účtu domu v banke,
  - vymáhanie nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) a iných nedoplatkov,
  - iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami v dome,
  - poistenie nehnuteľnosti.

### **Článok 3 ROZSAH A PODMIENKY VÝKONU SPRÁVY**

- 3.1 Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu tak, aby bol zabezpečený riadny a nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.
- 3.2 Pre splnenie záväzku uvedeného v bode 3.1 sa zmluvné strany dohodli, že správca zabezpečí:
- nasledovné činnosti:
    - údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločného príslušenstva domu a pozemku,
    - realizáciu ich obnovy, modernizácie a rekonštrukcie,
    - iné investície,v rozsahu, na ktorom sa uzniesli vlastníci a v súlade s príslušnými právnymi predpismi;
  - plnenia spojené s prevádzkou domu, užívaním bytov a nebytových priestorov, najmä:
    - dodávku elektrickej energie pre spoločné časti a spoločné zariadenia domu,
    - dodávka tepla a teplej vody
    - osvetlenie všetkých spoločných priestorov domu
    - odvoz a likvidáciu domového odpadu (OLO),
    - prevádzkyschopnosť a servis: výťahov, vzduchotechniky, prípojok a vedení médií, bleskozvodov, zariadení na kontrolu vstupov do domu a iných priestorov a ostatných spoločných zariadení,
    - upratovanie spoločných priestorov domu
    - zimnú údržbu a čistenie chodníkov, príľahlých komunikácií a stanoviska kontajnerov na tuhý domový odpad (TDO),
    - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu (DDD) domu podľa potrieb a preventívne
    - dodávku vody z verejného vodovodu,
    - odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnou kanalizáciou,
    - havarijnú pohotovosť 24 hodín denne, (havarijná služba zabezpečuje aj odstraňovanie závad na rozvode SV a TUV v bytoch po prvý ventil zo stupačky vrátane a odstraňovanie závad na rozvodoch ÚK v bytoch, okrem prípadu poruchy na radiáre, vtedy zabezpečí jeho odstavenie a zablendovanie)
    - poistenie spoločných častí, zariadenia a príslušenstva
    - zabezpečenie plnenia predpisov platných na úseku ochrany pred požiarimi,

- revízie vyhradených technických zariadení a kontroly spoločných zariadení a spoločných priestorov podľa príslušných predpisov,
- zabezpečenie priebežnej kontroly, revízií a skúšok, údržby a opráv zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení podľa platných predpisov a odstraňovanie závad zistených pri týchto revíziách, *pri každej vade uvedenej v správe z revízie alebo skúšky musí byť uvedená, či je daný stav-vada v rozpore*
- vedenie zoznamu technickej dokumentácie domu a evidencia všetkých jej zmien a doplnkov.

- zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

c). Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy, a to :

- **v oblasti bytovo-právnej agendy:** zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných a nebytových priestorov, vymáhanie pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a inú súdnu agendu, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety od vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy,
- **v oblasti technicko-prevádzkovej:** projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a ich harmonogramy revízií, opravy spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a evidenciu poistných udalostí,
- **v oblasti finančno-ekonomickej agendy:** stará sa o zverenú finančnú prostriedky, vypočítava vlastníkom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Pri stanovení výšky vychádza vždy z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúcich rokov, vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedie evidenciu upomienok, neplatičov a prehľad ich vysporiadania, vedie evidenciu faktúr, účtovnú agendu zobrazujúcu finančný stav a výsledky hospodárenia za dom a jednotlivé vchody .

### Majetok vlastníkov

3.3 Majetok vlastníkov tvoria podľa § 8 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov:

- a) finančné prostriedky, ktoré vlastníci mesačne poukazujú ako:
  - preddavky do FPÚO,
  - preddavky na poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru;
- b) ďalšie príjmy FPÚO, podľa § 10 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov, a to:
  - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva domu a príľahlých pozemkov,
  - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z ich dobrovoľnej dražby a to vo výške pohľadávok voči vlastníkovi zo zákonného záložného práva,
  - zmluvné pokuty a poplatky z omeškania každej zmluvnej strany,
  - príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci v dome nedohodli inak;
- c) ostatné príjmy z mimoriadnych príspevkov do FPÚO schválených vlastníkmi,

3.4 Výšku mesačných preddavkov vypočíta vlastníkom správca nasledovne:

a) preddavok do FPÚO, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu resp. výmery podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru vlastníka, do ktorého sa zaráta 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy, ak je súčasťou bytu. Výšku preddavku určia vlastníci spravidla vždy jeden rok vopred uznesením schôdze vlastníkov, a to nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov BaNP v dome, v dohodnutej jednotkovej sume za m<sup>2</sup> každého priestoru tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na údržbu, opravy a rekonštrukcie spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu. Ku dňu podpísania tejto zmluvy prispievajú vlastníci do FPÚO 0,83€/m<sup>2</sup> plochy bytu, nebytového priestoru.

Pri určení preddavkov do FPÚO sú vlastníci v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov v dome.

b) preddavok na úhradu plnení uvedených v bode 3.2 b), spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru podľa skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

Vypočítaný preddavok doručí správca vlastníkovi vo forme výpočtového listu zálohového mesačného predpisu osobitne za byt a za nebytový priestor.

3.5 Platbu preddavkov je vlastníkom povinný poukazovať na účet domu vždy k 10. dňu bežného mesiaca, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, resp. po vklade vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru v dome do katastra nehnuteľností. V prípade, že vlastníkom nezaplatil predpísanú mesačnú platbu za viac mesiacov a vykoná len čiastočnú úhradu svojho nedoplatku, bude platba správcom zúčtovaná na vyrovnanie najstarších pohľadávok.

3.6 Platba preddavku sa považuje za uhradenú až po pripísaní na správne číslo účtu v banke, so správnym variabilným symbolom (VS), ktorý je uvedený vo výpočtovom liste. Bez variabilného symbolu je platba neadresná a nebude zaevidovaná na konte vlastníka vedeného správcom.

3.7 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FPÚO, úhrady za plnenia a platby za správu.

3.8 Správca je povinný sledovať dodržanie termínu úhrady preddavkov a od vlastníkov vymáhať vzniknuté nedoplatky. Pravidelné sledovanie nedoplatkov predstavuje:

- a) zasielanie upomienok a SMS upomienok,
- b) osobnú komunikáciu s neplatičmi,
- c) zasielanie pokusov o zmier,
- d) spracovanie dohôd o uznaní dlhu a splátkových kalendárov,
- e) spracovanie návrhov na vydanie platobných rozkazov na súd,
- f) zabezpečenie zápisu záložného práva na list vlastníctva,
- g) zabezpečenie vykonania exekúcie a vykonania dobrovoľnej dražby.

3.9 V prípade omeškania s platbou preddavku bude správca požadovať od vlastníka zaplatenie zmluvnej pokuty za omeškanie vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ak celková výška penále bude min. 3 EUR . Týmto nie je dotknutý nárok na uplatnenie náhrady škody voči vlastníkovi. Náklady spojené s vymáhaním penále znáša vlastníkom bytu a nebytového priestoru.

3.10 Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb a zmeny cien, alebo ak sa na tom dohodne nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome na schôdzi vlastníkov alebo nadpolovičnou väčšinou vlastníkov prítomná na schôdzi aj po hodine po zahájení schôdze okrem prípadov vyžadujúcich súhlas nadpolovičnej alebo dvojtretinovej

väčšiny všetkých vlastníkov a výnimiek ustanovených zákonom 182/1993 Z.z v znení neskorších predpisov. Správca domu upraví výšku preddavkových platieb k 1.7.príslušného roku po vyúčtovaní nákladov za predchádzajúci rok.

### **Účet domu vedený v banke**

- 3.11 Správca zabezpečí vedenie príjmov, ktoré tvoria majetok vlastníkov (uvedený v bode 3.3), na samostatnom bežnom účte v banke. Majiteľom účtu domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3.12 Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.
- 3.13 Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu. Správca v plnom rozsahu zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody spôsobené ním alebo jeho pracovníkmi vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona 182/1993 Z.z v znení neskorších predpisov alebo zo zmluvy o výkone správy okrem prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniam správcu trvali na rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

Správca nesmie:

- a) využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb,
- b) použiť majetok vlastníkov na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu.

### **Vedenie majetku vlastníkov v účtovnej evidencii správcu**

- 3.14 Správca účtuje o skutočnostiach súvisiacich so správou domu v súlade s platným zákonom o účtovníctve. Majetok vlastníkov eviduje na samostatnom účte vedenom za dom.
- 3.15 Oddelene, na samostatných analytických podúčtoch eviduje správca prostriedky FPÚO:
- určené na činnosti uvedené v bode 3.2 a) tejto zmluvy, (fond opráv a údržby)
  - a
  - určené na činnosti uvedené v bode 3.2 b) tejto zmluvy, (fond prevádzky)
- prítom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- 3.16 Vlastníci a zástupcovia vlastníkov majú právo, po predchádzajúcej dohode so správcom, vykonať kontrolu účtovných dokladov a účtovníctva týkajúceho sa domu. Zástupcovia vlastníkov spíšu o vykonanej kontrole písomný záznam v dvoch rovnopisoch, ktorý podpíše správca domu, zodpovedný pracovník učtárne správcu a kontrolujúci zástupcovia vlastníkov. Jeden rovnopis prevezme správca a druhý rovnopis zástupca vlastníkov

### **Základné povinnosti správcu**

- 3.17 Správca okrem povinností už uvedených v predchádzajúcich ustanoveniach tejto zmluvy, je povinný najmä:
- a) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme a hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou,
  - b) vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet,
  - c) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

- d) pri obstarávaní služieb a tovarov dojednať čo najvýhodnejšie podmienky a priebežne zverejňovať na informačnej tabuli umiestnenej na informačnej tabuli na prízemí pri každom vchode do domu a webovom sídle správcu, postup pri obstarávaní tovarov a služieb pri všetkých činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
- e) pri výbere dodávateľa sa riadiť rozhodnutím vlastníkov v zmysle zákona alebo zástupcami vlastníkov určenými vlastníckymi schôdzami vlastníkov
- f) spolupracovať so zvolenými zástupcami vlastníkov.
- g) umožniť každému vlastníkovi na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPUO, a to v termíne, ktorý si vopred dohodne so správcom
- h) zabezpečovať činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou, zákonom o vlastníctve bytov a ostatnými príslušnými právnymi predpismi,
- i) informovať vlastníkov v dostatočnom predstihu, o akejkoľvek zmene, ktorá sa týka jeho právneho postavenia a to jeho zrušenia, splnutia alebo zlúčenia,
- j) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, na uspokojenie pohľadávok, v rámci zákonného záložného práva, ak je návrh vlastníckymi schválený v súlade so zákonom o vlastníctve bytov
- k) podať návrh na exekučné konanie, ak je schválený vlastníckymi v súlade so zákonom o vlastníctve bytov
- l) zabezpečiť zastupovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného vlastníka v dome,
- m) zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
- n) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok
- o) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení v dome s výhradným súhlasom vlastníkov.
- p) zasielať zástupcovi vlastníkov faktúry, revízne správy a iné dôležité doklady v elektronickej podobe na adresu poskytnutú zástupcami vlastníkov
- q) podpísať (konateľom) a zverejniť Domový poriadok bytového domu Novackého 1, 3 a 5, schváleného vlastníckymi bytov v zmysle zákona

#### **Článok 4**

##### **Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia**

- 4.1 Vyúčtovanie skutočných nákladov na správu domu za uplynulý kalendárny rok a ich rozúčtovanie na jednotlivých vlastníkov správcu vykoná a vlastníkom doručí najneskôr do 31. mája bežného roka doporučenou poštou - rozúčtovania, ktorých výsledok je nedoplatok. Ostatné rozúčtovania zašle obyčajou poštou. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v tejto lehote až do ich predloženia nemá nárok na platby za správu.
- 4.2 Skutočné náklady za poskytnuté plnenie služieb vyúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:

- a) na základe stavov individuálnych meradiel pre byt a nebytový priestor resp. podľa podlahovej plochy priestorov alebo podľa osobomesiacov ak nie su osadené pomerové merače vody, v prípade ak nie sú namontované pomerové merače, náklady na teplo sa rozúčtujú podľa plochy bytu resp. nebytového priestoru. Náklady na výrobu teplej vody sa rozpočítajú podľa vyhlášky 240/2016 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- ústredné kúrenie (UK),
  - studenú vodu a stočné (SV); vychádza sa z meradla spotreby studenej vody na zariadení na ohrev vody
- b) podľa počtu osôb užívajúcich byt a nebytový priestor (osobomesiacov), za:
- užívanie a servis výťahov (VYT),
  - upratovanie spoločných častí domu, dvora a prístupových ciest (UPR),
  - odvoz a likvidáciu odpadkov (OLO),
  - osvetlenie spoločných priestorov domu (EL);
- c) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch, za:
- poistenie domu (PSP),
  - zrážkovú vodu (ZV),
  - deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu (DDD),
  - haváriu (HAV); sa uhrádza rovnakou sumou za byt resp. nebytový priestor
- d) podľa sumy predpísanej v zálohovom predpise za:
- príspevok do FPUO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu v zmysle príslušného zákona
  - vlastníckmi schválené paušálne poplatky, napr. za havarijnú pohotovosť.

Vlastníci bytov a NP sa môžu dohodnúť na inom spôsobe rozúčtovania položiek 4.2.a.-4.2.d. dohodou.

- 4.3 Vlastník je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Týmto nie je dotknuté právo vlastníka podať reklamáciu k vyúčtovaniu, podľa príslušných právnych predpisov, v lehote stanovenej správcom vo vyúčtovaní, Ak vlastník nepodá v stanovenej lehote reklamáciu a nedoplatok neuhradí, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z dlžnej sumy, za každý aj začatý deň omeškania spolu s nákladmi spojenými s doručením.
- 4.4 Správca je povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok do 30 dní odo dňa splatenia vyúčtovania. Správca je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z preplatku za každý aj začatý deň omeškania spolu s nákladmi spojenými s doručením ak tento termín nedodrží, okrem prípadu nedostatku finančných prostriedkov na účte domu. Splatením sa rozumie potvrdenie údajov vo vyúčtovaní po prešetrení reklamácie, ak ju vlastník podá v zákonnej lehote oznámenej správcom vo vyúčtovaní.
- 4.5 Vlastníci môžu sledovať stav finančných záväzkov a pohľadávok za svoj byt a za svoj nebytový priestor **na stránke [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk), na základe registračného kódu**, prideleného správcom, ktorý je každému vlastníkovi oznámený na liste zálohových platieb a ročného vyúčtovania.

## Článok 5

### ZÁSADY HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

- 5.1 Hlavným cieľom správy domu je udržiavanie a zveľaďovanie spoločných nehnuteľností vlastníkov domu uvedených v bode 1.1 tejto zmluvy. Úspech tejto činnosti závisí od zvládnutia úloh ich údržby, opráv a modernizácie a od ekonomickej efektívnosti ich vykonávania. Na

úhradu plnení spojených s touto činnosťou slúži FPÚO. Finančné prostriedky FPÚO nesmie správca, s výnimkou prípadu uvedeného v bode 5.9 tejto zmluvy, použiť na iné účely.

- 5.2 Každý rok, v termíne do 30. 11., vypracuje správca plán opráv a údržby na nasledujúci kalendárny rok, na základe identifikácie potrieb zistených pravidelnými priebežnými kontrolami technického stavu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (minimálne raz mesačne). Správca je povinný zoraďovať v pláne požiadavky najmä podľa kritéria časovej naliehavosti, nasledovne:
- I opravy s okamžitou naliehavosťou (pri závadách ohrozujúcich bezpečnosť budovy a jej obyvateľov),
  - II opravy, ktoré skvalitnia stav domu a zabránia ďalšiemu zhoršovaniu niektorého zo systémov budovy,
  - III úpravy, ktoré zabezpečujú rast komfortu pre vlastníkov a estetické vylepšenie domu.
- Správca v pláne navrhne výšku tvorby FPÚO na nasledujúci kalendárny rok.
- 5.3 Oprávnenie správcu disponovať s prostriedkami FPÚO je nasledovné:
- a) ak ide o náklady na bežné opravy a údržbu nepresahujúce v jednotlivom prípade sumu 180,00 € (s DPH v prípade platcov DPH) môže vykonať úhradu bez schvaľovania výberu dodávateľa a bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov;
  - b) vo výške od 180,01 – 600 € (s DPH v prípade platcov DPH) sa vyžaduje súhlas dvoch zástupcov vlastníkov. Zákazku nie je možné rozdeliť za účelom zníženia limitnej sumy.
  - c) náklady na opravy, údržbu v dome presahujúce v jednotlivom prípade sumu uvedenú v 5.3.a schvaľujú vlastníci hlasovaním ,
  - d) bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov je správca oprávnený uhradiť tiež (musí však neodkladne, najneskôr do 3 dní informovať vlastníkov/zástupcov vlastníkov, a to písomne) :
    - I vykonané práce na odstránenie následkov v prípade havárií v spoločných častiach a na spoločných zariadeniach domu,
    - II vykonané práce, ak orgán štátnej správy alebo samosprávy, svojim rozhodnutím nariadi odstrániť závady na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu,
    - III náklady na pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, ktoré je povinný zabezpečiť podľa príslušných predpisov na vyhradených technických zariadeniach (zdvihacích, elektrických vrátane bleskozvodu, plynových a iných),
    - IV náklady na zabezpečovanie protipožiarnych zariadení a realizáciu ďalších povinností stanovených príslušnými právnymi predpismi platnými na úseku požiarnej ochrany a prevencie,
    - V náklady na odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok
    - VI náklady na revízie plynových spotrebičov a oprava havárií na rozvode SV a TUV po vodomer vrátane a na rozvode UK po ventil pred radiátorom vrátane.
- 5.4 Právne úkony týkajúce sa spoločných častí domu, spoločných zariadení, spoločného príslušenstva domu a príslušeného pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.
- 5.5 Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚO.

- 5.6 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 preddavkami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚO.
- 5.7 Správca je povinný upozorniť zástupcov vlastníkov na nedostatok finančných prostriedkov na účte domu, následkom ktorého by mohlo byť nevykonanie povinných revízií, odborných prehliadok, odborných skúšok a opráv uvedených v bode 5.3 c) tejto zmluvy zvolaním schôdze, na ktorej sa s vlastníkmi dohodne na ďalšom postupe. Ak vlastníci na základe výzvy správcu nezabezpečia finančné prostriedky na výkon uvedených činností, preberajú tým zodpovednosť za všetky škody z toho vyplývajúce.
- 5.8 Vlastníci v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 5.9 Prostriedky FPÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia správca uvedené prostriedky vráti do FPÚO.
- 5.10 Z FPÚO platia vlastníci poplatky správcovi za výkon správy nasledovne:  
mesačný paušálny poplatok v sume 7,00€ za byt a nebytový priestor. K uvedenej cene sa pripočíta DPH.  
Táto suma je splatná mesačne k 15.dňu príslušného kalendárneho mesiaca a platí sa spoločne s preddavkami do FPÚO za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Správca je oprávnený v 16-ty deň príslušného kalendárneho mesiaca previesť z bankového účtu zriadeného pre bytový dom odmenu za výkon správy za spravované byty alebo nebytový priestor v dome na svoj účet

Správcovi patria aj uhradené náklady spojené s realizáciou činností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy. Jedná sa napríklad o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, poštové poplatky za upomienky, náklady vynaložené pri vymáhaní nedoplatkov súdnou cestou a exekučným konaním, pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a iné.

Správca je oprávnený upraviť odmenu s účinnosťou od 1.júla príslušného kalendárneho roka podľa percentuálneho nárastu nominálnych miezd, ktorý vydáva Štatistický úrad SR a to o príslušné percento nárastu k 1.aprílu.

Ďalšie úkony nad rozsah výkonu správy podľa tejto zmluvy sa spoplatňujú podľa sadzovníka poplatkov, ktorý je uverejnený v sídle správcu a na web sídle správcu.

5.11 Nárok na platby za správu uvedené v bode 5.10 správca nemá, ak nepredloží vlastníkom v dome:

a) do 31. 5. bežného roka správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia FPÚO a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome;

b) do 30. 11. bežného roka ročný plán opráv a údržby na nasledujúci kalendárny rok,

Nárok na platbu opätovne vznikne až vtedy, keď správca splní bod 5.11 a) aj b).

5.12 Prostriedky FPÚO nepoužité v kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka.

- 5.13 Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚO od správcu.
- 5.14. Mesačne prehľady o všetkých transakciách e-mailom predkladať zástupcom vlastníkov kvartálne. Zástupcovia vlastníkov sú povinní oznámiť e-mailovú adresu, resp. jej zmenu správcovi.

## **Článok 6 SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU**

- 6.1 Správca najneskôr do 31. mája bežného roka predloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu. Predmetom a obsahom správy musí byť najmä:
- a) hospodárenie s finančnými prostriedkami domu, najmä rozpis výdavkov a príjmov, spôsob tvorby FPÚO, spôsob a výška úhrad za poskytnuté plnenia,
  - b) informácia o stave spoločných častí a spoločných zariadení,
  - c) iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou bytového domu.

## **Článok 7 SCHÔDZA A ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV**

- 7.1 Správca je povinný zvolať schôdzu vlastníkov (ďalej tiež „schôdza“) podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov v dome.
- 7.2 Štvrtina vlastníkov v dome má právo zvolať schôdzu, ak na ich žiadosť schôdzu nezvolal správca do 15 dní od doručenia žiadosti.
- 7.3 Oznámenie o schôdzi spolu s programom, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie o schôdzi spolu s programom, sa rovnako doručuje aj správcovi, ak má schôdza rozhodovať o úlohách pre správcu.
- 7.4 Vlastník v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala (ďalej len „splnomocnenec“). Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov, alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.
- 7.5 Vlastníci v dome môžu rozhodovať aj formou písomného hlasovania. Pred písomným hlasovaním musia byť sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to oznámením na informačnej tabuli umiestnenej na prízemí pri každom vchode do domu.

### **Rozhodovanie a hlasovanie vlastníkov**

- 7.6 Za každý byt a za každý nebytový priestor v dome má jeho vlastník alebo jeho spoluvlastníci, jeden hlas. Vlastníci hlasovaním rozhodujú o spoločných častiach domu, o spoločných zariadeniach domu, príslušenstve domu, príľahlých pozemkoch a o ich využití, o finančných príspevkoch do FPÚO, o jeho použití, o výške odmeny pre správcu za výkon správy a o výške odmeny za činnosť zástupcu vlastníkov.

- 7.7 Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov prítomných na schôdzi. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov prítomných na schôdzi.
- 7.8 **Nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome** sa schvaľuje vždy:
- zmluva o výkone správy, jej zmena, alebo jej vypovedanie,
  - rozhodnutie o založení spoločenstva vlastníkov,
  - podanie návrhu správcom, na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok na základe zákonného záložného práva k bytu alebo nebytového priestoru, v prospech ostatných vlastníkov v dome,
  - zmluva uzavretá na základe rozhodnutia vlastníkov bytov,
  - výber dodávateľa tovaru a služieb (§ 8a ods. 3 zákona),
  - že príjem z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí alebo spoločných zariadení domu bude príjmom FPÚO,
  - jednotková suma za m<sup>2</sup> podlahovej plochy, na účely výpočtu preddavku do FPÚO, podľa bodu 3.4 a) tejto zmluvy,
  - zmluva o prevode nebytového priestoru v dome inému ako jeho nájomcovi, alebo vlastníkovi bytu a nájomcovi bytu v dome,
  - stavebné úpravy vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by menil vzhľad domu (§11 ods. 4 zákona),
- 7.9 **Dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome** (§ 14 ods. 4 zákona) sa rozhoduje hlasovaním o:
- zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
  - zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
  - zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
  - zmluve o vstavbe alebo nadstavbe každom dodatku k nej,  
Ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí.
  - o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.
  - o zmene spôsobu výkonu správy
- 7.10 **Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov** (§ 14 ods. 4) sa vyžaduje pri rozhodovaní:
- o prevode spoločných častí domu,
  - o prevode spoločných zariadení domu,
- 7.11 Ak sa o prípadoch uvedených v bode 7.9 a 7.10 tejto zmluvy rozhoduje písomným hlasovaním, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obec.
- 7.12 Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze, oznámením spôsobom v dome obvyklým, zvyčajne na informačnej tabuli umiestnenej na prízemí pri každom vchode do domu.

### **Písomné hlasovanie**

- 7.13 Po predchádzajúcom schválení otázky (otázok) na schôdzi vlastníkov, môže písomné hlasovanie vyhlásiť správca alebo štvrtina všetkých vlastníkov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlási písomné hlasovanie správcu do 15 dní od doručenia žiadosti.
- 7.14 Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka v dome, otázka alebo otázky. Ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, jeden nadpísaný slovom „áno“, druhý slovom „nie“. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený spôsob, akým má vlastník vyznačiť v rámčeku svoj názor (krížikom, preškrtnutím a pod.). Pri každej otázke vyznačený názor vlastník potvrdí na hlasovacej listine vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu. Ak vlastník nevyznačí svoj názor stanoveným spôsobom, jeho hlas je neplatný.
- 7.15 Po vykonaní písomného hlasovania správcu, za účasti ďalších dvoch zvolených vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania na informačnej tabuli umiestnenej na informačnej tabuli pri každom vchode do domu.
- 7.16 **Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, u každej hlasovanej otázky je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome**, s výnimkou prípadov uvedených v bode 7.9 tejto zmluvy, ktoré sa schvaľujú dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome a v bode 7.10, ktoré sa schvaľujú hlasmi všetkých vlastníkov v dome.

#### **Nové rozhodovanie o tej istej veci**

- 7.17 Ak vlastníci v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.
- 7.18 Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina.
- 7.19 Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome.

#### **Rozhodovanie súdu o výsledku hlasovania**

- 7.20 Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa nedosiahne uznášaniaschopná väčšina hlasov vlastníkov v dome pri hlasovaní podľa bodu 7.7, nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome pri hlasovaní podľa bodu 7.8, dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome pri hlasovaní podľa bodu 7.9 tejto zmluvy a pri hlasovaní všetkými vlastníkami v dome podľa bodu 7.10 tejto zmluvy, môže rozhodnúť na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome, súd.
- 7.21 Prehlasovaný vlastník v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov v dome podľa osobitného predpisu (§ 74 až 77a zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov).

- 7.22 Ak sa vlastník v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom uvedeným v bode 7.12 a v bode 7.15 tejto zmluvy, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

### **Zápisnica o výsledku schôdze**

- 7.23 Zápisnicu o výsledku schôdze vyhotoví zapisovateľ - zvolávateľ schôdze a jej obsah skontrolujú do 5 pracovných dní od vykonania schôdze dvaja overovatelia, zvolení na začiatku schôdze prítomnými vlastníkami. Súčasťou zápisnice je program schôdze a prezenčná listina, príp. iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Obsahom zápisnice sú výsledky rokovania a hlasovania podľa jednotlivých bodov programu schôdze. Zapisovateľ a overovatelia sú povinní zápisnicu podpísať.
- 7.24 Zápisnica o výsledku schôdze sa vyhotovuje piatich rovnopisoch, z ktorých jeden dostane správca, jeden zástupca vlastníkov a jeden rovnopis zverejní zástupca vlastníkov na nástennej tabuli umiestnenej na informačnej tabuli umiestnenej na prízemí pri každom vchode do domu.

## **Článok 8 ZÁSTUPCOVIA VLASTNÍKOV**

- 8.1 Styk vlastníkov so správcom zabezpečujú zástupcovia zvolení na schôdzi vlastníkov. Zvolení zástupcovia vlastníkov konajú a rozhodujú podľa pravidiel schválených na schôdzi vlastníkov.
- 8.2 Zástupcovia vlastníkov nie sú oprávnení rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci hlasovaním podľa čl. 7 tejto zmluvy. Zástupcovia informujú vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu, uplatňujú voči správcovi požiadavky vlastníkov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. To nezabavuje vlastníkov práva sa vo veciach výkonu správy, obrátiť na správcu samostatne.
- 8.3 Zástupcovia vlastníkov najmä:
- sledujú stav domu, upozorňujú správcu na potreby vykonania opráv a údržby a spolupracujú pri ich zabezpečení,
  - kontrolujú správnosť vyúčtovania nákladov vynaložených na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov,
  - priebežne kontrolujú tvorbu a čerpanie FPÚO,
  - zabezpečujú komunikáciu so správcom v období medzi schôdzami vlastníkov
  - odsúhlasujú úhrady v zmysle bodu 5.3.
  - aspoň jeden ZV sa zúčastňuje preberanie prác nad 1000 EUR (pri platcoch DPH s DPH).

Zástupcovia vlastníkov sú pri jednaní so správcom viazaní schválenými rozhodnutiami prijatými pri hlasovaní vlastníkov domu podľa čl. 7 tejto zmluvy. V prípade odstúpenia zástupcu vlastníci volia nového a jeho meno oznámia písomne správcovi.

## **Článok 9 ROZSAH PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKOV**

- 9.1 Vlastník bytu a nebytového priestoru má okrem práv a oprávnení uvedených v z. č. 182/1993 Z.z. a neskorších predpisov a práv a oprávnení už uvedených v predchádzajúcich článkoch tejto zmluvy, najmä tieto práva:

- a) Zúčastňovať sa na správe domu, najmä aktívnou účasťou na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa hlasovaním rozhoduje o spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a pozemku.
- b) nerušiť užívať byt a nebytový priestor v dome, ktorého je vlastníkom, spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti (rovnako tak nájomníci jeho bytu, resp. nebytového priestoru ak tieto prenajal), ako aj spoločné časti a zariadenia domu,
- c) prenajať byt alebo nebytový priestor inej osobe,
- d) požiadať správcu o písomné vyhlásenie, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, na tvorbe FPÚO, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom, na účely zmluvy o prevode svojho bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka.

9.2 Vlastník bytu a nebytového priestoru, okrem povinností už uvedených v predchádzajúcich článkoch tejto zmluvy, má najmä tieto povinnosti:

- a) udržiavať na svoje náklady svoj byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať jeho údržbu a potrebné opravy,
- b) konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s nimi, nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívateľských práv a dodržiaval domový poriadok v dome,
- c) na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch a nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a spoločného príslušenstva domu spôsobil sám, alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú,
- d) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere správcovi a oprávnenej osobe vstup do bytu alebo nebytového priestoru:
  - za účelom vykonania obhliadky, vykonania opravy a údržby, ak opravu nezabezpečí sám,
  - ak ide o opravu spoločných častí domu, alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu,
  - ak ide o montáž a údržbu meradiel spotreby tepla a spotreby vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt,
  - ak stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak v tomto prípade vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

Správca je povinný 2 dni vopred písomne oboznámiť vlastníkov s vykonávaním týchto aktivít v dome, vrátane oznámenia o osobách a firmách, ktoré budú aktivity vykonávať. Osoby vykonávajúce práce v dome musia byť schopné preukázať svoju príslušnosť k firme alebo predložiť poverenie správcu na vykonanie prác v dome. Ak vlastník v prípadoch uvedených v bode 9.2 d) neumožní vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

- e) nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov menil vzhľad domu,

- f) zabezpečiť, aby v zmluve o prevode vlastníctva svojho bytu alebo nebytového priestoru bolo prehlásenie nadobúdateľa, že pristúpi k tejto zmluve o výkone správy.
- g) v prípade užívania miestnosti alebo časti miestnosti spoločných priestorov, na ktorú nie je uzatvorená nájomná zmluva, je povinný ju označiť na prechodné obdobie 3 mesiacov a dotedy ju buď vypratať alebo dať žiadosť na jej prenájom. Označenie musí obsahovať meno a priezvisko, číslo bytu, ktorého je vlastníkom. užívateľa je povinný umietniť na vstupné dvere do užívanej miestnosti, na nástenke domu a zaslať správcovi a zástupcom vlastníkov.
- h) nesmie umiestňovať elektrospotrebiče, nabytok a iné predmety v spoločných priestoroch. Tieto budú . raz ročne po dohode so zástupcami vlastníkov zlikvidované.

9.3 Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi:

- a) prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, a to najneskôr do 5 dní odo dňa podania návrhu vkladu do katastra nehnuteľností, pokiaľ tak neučinia, má sa za to, že zmena nenastala. V prípade nesplnenia tejto povinnosti je správca domu oprávnený účtovať vlastníkovi poplatky za služby do písomného oznámenia vlastníka o zmene vlastníctva bytu. Vlastník sa zaväzuje tieto poplatky za služby uhrádzať podľa tejto zmluvy. V opačnom prípade znáša vlastník všetky škody, ktoré vzniknú správcovi z dôvodu neoznámenia zmien,
- b) nájom bytu a nebytového priestoru inej osobe (uviesť počet podnájomníkov),
- c) užívanie bytu na iné účely ako bývanie,
- d) zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, pričom prechodné odhlásenie osoby je možné len v prípadoch: dlhodobá hospitalizácia, liečenie, zahraničný pobyt, študijný pobyt, dlhodobá práca mimo miesta bydliska a pod. Pri nahlasovaní počtu osôb v byte je vlastník bytu povinný nahlásiť mená všetkých osôb užívajúcich byt.
- e) ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu a nebytového priestoru (napr. závady na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore,...),
- f) svoju adresu a každú jej zmenu, ak byt neužíva.

Zmena platí od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po jej nahlásení.

V prípade nesplnenia niektorej z uvedených povinností vlastník zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla.

9.4 Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že:

- a) obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo,
- b) ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov
- c) neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru v dome.

9.5 Právoplatným prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy. Vzájomné záväzky vlastníka a správcu, vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

## **Článok 10 PLNÁ MOC**

- 10.1 Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace so zabezpečením správy v zmysle tejto zmluvy, v zmysle zákona o vlastníctve bytov a v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- 10.2 Vlastníci splnomocňujú správcu konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom.
- 10.3 Škodu, ktorú spôsobí správca konaním pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou, v rozpore so zákonom o vlastníctve bytov a v rozpore s ostatnými príslušnými právnymi predpismi, znáša správca v plnom rozsahu.
- 10.4 Plná moc je udelená správcovi a účinná odo dňa podpisu tejto zmluvy zmluvnými stranami až do ukončenia platnosti zmluvy.

## **Článok 11 OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 11.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Jej platnosť môže skončiť písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zmluvnej strany bez udania dôvodu. Vlastníci môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Výpovedná lehota je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede.
- 11.2 O spôsobe skončenia platnosti zmluvy o výkone správy rozhodujú vlastníci na schôdzi nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- 11.3 Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu, vrátane vyúčtovania použitia FPÚO a úhrad za plnenia a zástupcom vlastníkov odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný v uvedenom termíne previesť zostatok majetku vlastníkov na účet v banke na účet nového správcu alebo na účet založeného spoločenstva vlastníkov.
- 11.4 Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov na nového správcu alebo na založené spoločenstvo vlastníkov.
- 11.5 Ak zmluvu o výkone správy vypovedal správca, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložili spoločenstvo vlastníkov. Právne vzťahy vlastníkov a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona.

## **Ochrana osobných údajov**

- 11.6 V súlade s platným zákonom dávajú vlastníci správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov v jeho informačnom systéme, v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky, po dobu platnosti tejto zmluvy. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje počas doby platnosti tejto zmluvy aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné

právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy, alebo orgány miestnej samosprávy. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci v dome povinní bezodkladne oznámiť správcovi.

- 11.7 Správca je povinný za účelom ochrany majetku vlastníkov zverejňovať zoznam vlastníkov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚO a na úhradách za plnenie aspoň 500 EUR. Správca v zozname uvedie meno a priezvisko vlastníka a sumu nedoplatku. Zoznam správca zverejní na informačnej tabuli umiestnenej na informačnej tabuli umiestnenej na prízemí pri každom vchode do domu. Toto oprávnenie správcu trvá po dobu platnosti tejto zmluvy.

## **Článok 12 SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 12.1 Túto zmluvu je možné zmeniť alebo doplniť len dohodou zmluvných strán vo forme písomného dodatku k zmluve. Za písomnú dohodu zmluvných strán možno považovať aj zmeny ustanoveniach zmluvy schválené na schôdzi vlastníkov podľa čl. 7 tejto zmluvy a podpísané zmluvnými stranami alebo ich splnomocnenými zástupcami, v zápisnici o výsledku schôdze.
- 12.2 V prípade, že akékoľvek ustanovenie tejto zmluvy sa stane neplatným, neúčinným a/alebo nevykonateľným, nie je tým dotknutá platnosť, účinnosť a/alebo vykonateľnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pokiaľ to nevyučuje v zmysle príslušných právnych predpisov samotná povaha takého ustanovenia.
- 12.3 Správca sa zaväzuje bez zbytočného odkladu po tom ako zistí, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, neúčinné a/alebo nevykonateľné, dodatkom k zmluve nahradí dotknuté ustanovenie novým ustanovením, ktorého obsah bude v čo najväčšej miere zodpovedať obsahu predchádzajúceho ustanovenia, zisteného logickým výkladom a informovať bez zbytočného odkladu zástupcov vlastníkov.
- 12.4 Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome a správcom. Dňom podpísania nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome a správcom nadobudne táto zmluva platnosť a účinnosť dňom protokolárneho prevzatia domu do správy. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej dodatok zaslať doporučené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome.
- 12.5 Ak zmluva o výkone správy upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia tohto zákona.
- 12.6 Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka
- 12.7 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých zástupca vlastníkov obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie. Každému vlastníkovi bude zaslaný doporučené jeden výtlačok tejto zmluvy a jej prípadných dodatkov.

V Bratislave dňa :

**Správca :**

JUDr. Lucia Krmíčková, konateľka

.....

Ing. Libuša Šoltészová, konateľka

.....

**Vlastníci:**

**Novackého 1**

**Byt číslo      meno a priezvisko**

**podpis**

---

**Novackého 3**

**Byt číslo      meno a priezvisko**

**podpis**

---

**Novackého 5**

**Byt číslo      meno a priezvisko**

**podpis**

---

**Novackého 3**

**Nebyt. pries.      meno a priezvisko**

**podpis**

---