

## Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi zmluvnými stranami

**SPRAVBYTKOMFORT, a. s., Prešov**

**Volgogradská 88 , Prešov**

**zapísaná v Obchodnom registri OS Prešov v odd: Sa, vložka č. 249/P**

**zastúpená: Ing. Natália Banduričová, predsedníčka predstavenstva**

**PhDr. Marcela Antolová, podpredsedníčka predstavenstva**

**IČO: 31 718 523**

**DIČ: 2020520645**

**IČ DPH: SK2020520645**

**Bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky**

**č. účtu: SK851111000001481188001**

na jednej strane ako správcom  
(ďalej len správca)

a

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na ul. .... v Prešove, súpisné číslo .....**

**Prešov, zapísaného na LV č. ...., katastrálne územie Prešov.**

**bankové spojenie: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky**

**č. účtu: SK..111100000.....**

**zastúpení: meno a priezvisko, dátum narodenia, trvalý pobyt**

**osoba poverená vlastníckmi k podpisu tejto zmluvy na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov/písomným hlasovaním dňa ....**

na strane druhej (ďalej len vlastníci)

### Preambula

Zmluvné strany uzavretou zmluvou o výkone správy upravujú vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, upravujú spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, ako aj spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a zásady poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu v súlade s platnou právnou úpravou obsiahnutou v zákone NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### I.

#### Všeobecné ustanovenia

Správca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, oprávnenou vykonávať činnosť v súlade s účelom tejto zmluvy špecifikovanej v čl. I. zmluvy. Právne úkony, ktoré urobí správca v súlade s touto zmluvou, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorých sa zmluva o výkone správy týka. Správca prehlasuje, že na základe osvedčenia Ministerstva dopravy, výstavby SR zo dňa 1.4.2016 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod evidenčným číslom 19 v súlade so zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcov bytových domov v znení neskorších predpisov.

### II.

#### Predmet zmluvy

Vlastníci týmto poverujú správcu, že za podmienok uvedených v tejto zmluve bude vykonávať správu bytového domu na vyššie uvedenej adrese. Pod pojmom Správa domu sa rozumie obstarávanie tovaru a služieb, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome:

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva,

- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú bližšie špecifikované v článku VII. tejto zmluvy,
- c) zriadenie a vedenie účtu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov súvisiacich so správou domu,
- e) vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy domu,
- f) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

### III.

#### Práva a povinnosti zmluvných strán, spôsob rozhodovania vlastníkov domu

##### 3. 1. Práva a povinnosti správcu

- a) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet.
- b) Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Správca tiež zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.
- c) Správca je povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, najmä s prihliadnutím na bod 3.3. zmluvy o výkone správy bytového domu.
- d) Dbieť na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať záujmy vlastníkov pred svojimi záujmami.
- e) Zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá vznikla činnosťou tretích osôb, resp. činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.
- f) Vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- g) Sledovať úhrady za plnenia služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu od vlastníkov domu, vymáhať vzniknuté nedoplatky a v prípade dlžníkov je správca oprávnený zverejniť zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatku aspoň 500,- € a to na mieste obvyklom na zverejňovanie informácií v dome. Obvyklým miestom sa rozumie akékoľvek miesto, ktoré slúži ako nástenka bytového domu.
- h) Umožniť na požiadanie vlastníkovi nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo správca môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie. Pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.
- i) Zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome, pričom za jeden byt prináleží jeden hlas.
- j) Vypracovať a každoročne do 30.11. predložiť vlastníkom plán opráv na nasledujúci rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu na nasledujúci kalendárny rok. V opačnom prípade nemá správca právo na poplatok za výkon správy domu.
- k) Podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov domu v súlade s bodom 3.3., písm. c) zmluvy o výkone správy domu.
- l) Podať návrh na exekučné vymoženie pohľadávky v súlade s bodom 3.3., písm. c) zmluvy o výkone správy domu.
- m) Zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvou o výkone správy domu.
- n) Evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov domu, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov bytového domu a výsledkov písomných hlasovaní v dome, vrátane hlasovacích listín. Správca domu je povinný viesť aj evidenciu súdnych sporov, ktoré sa týkajú domu.
- o) Zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a v súlade s osobitnými právnymi

predpismi (napr. požiarňa ochrana, stavebný zákon, bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek prostredníctvom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

- p) Zabezpečovať odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa platných právnych predpisov do výšky finančného krytia týchto požiadaviek prostredníctvom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
- q) Pri obstarávaní plánovaných opráv a služieb dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu aj bez súhlasu vlastníkov bytového domu.
- r) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- s) V prípade, ak správca domu písomne upozorní vlastníkov bytového domu, že z titulu nesplnenia zákonnej povinnosti zo strany vlastníkov bytového domu môže dôjsť k udeleniu pokuty orgánom štátnej správy, verejnej správy, územnej samosprávy, prípadne iným orgánom verejnej moci, ktorému to je zverené zákonom, má správca právo pokutu udelenú správcovi bytového domu zaplatiť z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
- t) Zabezpečiť poistenie bytového domu, t.j. spoločných častí a spoločných zariadení domu.
- u) viesť samostatné účtovníctvo osobitne za dom. Prostriedky získané z úhrad za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu musí správca domu viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov domu nie je majetkom správcu domu. Majetok vlastníkov domu nesmie správca domu použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov domu vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- v) Správca je povinný najneskôr do 31.5. bežného kalendárneho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, úhradu za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Správu o svojej činnosti a ročné vyúčtovanie predloží správca vlastníkom domu prostredníctvom poverenej osoby správcu domu oproti podpisu, resp. zašle doporučenou zásielkou na kontaktnú adresu. Tí vlastníci domu, ktorí majú podpísanú zmluvu o elektronickom poskytovaní služieb, dostanú tieto informácie po prihlásení na portál [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk) - moje menu, schránka elektronických dokumentov. Správca domu nie je oprávnený vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za ten rok alebo časť roka, v ktorom správca ukončil správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu domu, prípadne na spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Preplatok z ročného vyúčtovania nákladov správca zašle na účet alebo adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v lehote 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania nákladov za predpokladu, že na účte domu vedeného v banke je dostatok finančných prostriedkov. V prípade, ak správca domu nepredloží správu o svojej činnosti, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu spolu s vyúčtovaním služieb spojených s užívaním bytu v termíne do 31.5. bežného kalendárneho roka, nemá právo na úhradu poplatku za výkon správy až do termínu splnenia tejto povinnosti.
- w) V prípade, že dochádza k ukončeniu zmluvy o výkone správy domu, je správca domu povinný najneskôr v deň ukončenia správy predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky listinné podklady súvisiace so správou domu, ktoré má správca k dispozícii novému správcovi domu, resp. spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zároveň je povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom domu, resp. spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v deň skončenia správy. Podrobnosti o spôsobe odovzdania dokumentov, vrátane zostatku finančných prostriedkov na účte bytového domu vedeného v banke, budú upravené v dohode o odovzdaní a prevzatí správy bytového domu medzi doterajším správcom domu a novým správcom dome, resp. spoločenstvom vlastníkov bytového domu.

### 3. 2. Práva a povinnosti vlastníkov

- a) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom

a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Vlastník má právo žiadať od správcu domu schválenú zmluvu o výkone správy, vrátane jej zmien v lehote do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, zásady určenia výšky platieb za správu, rozsah a obsah správy o činnosti správcu.

- b)** Vlastník bytu alebo nebytového priestoru a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome. Vlastníci majú povinnosť dodržiavať zákon č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov. Za zistené nedostatky Hasičský a záchranný zbor v Prešove môže udeliť pokutu. Náklady súvisiace s pokutou budú uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv.
- c)** Vlastník je oprávnený byt alebo nebytový priestor prenajať inej osobe, avšak je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi domu tieto skutočnosti. Zároveň je povinný oznámiť správcovi domu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt alebo nebytový priestor súvisle minimálne počas 2 mesiacov. Rovnako je povinný nahlásiť aj iné skutočnosti, ktoré majú vplyv na stanovenie výšky mesačného zálohového predpisu.
- d)** Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie v zmysle cenníka správcu domu.
- e)** V súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a so zmluvou o výkone správy mesačne povinne uhrádzať na účet bytového domu v banke zálohový predpis za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poplatok za výkon správy domu. V prípade, ak vlastník neuvedie, za ktorý mesiac realizuje platbu, táto platba sa priradí k najstaršej neuhradenej platbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poplatku za výkon správy domu.
- f)** Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný uhradiť nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov do 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania nákladov. Preplatok z ročného vyúčtovania nákladov správca zašle na účet alebo adresu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v lehote 30 dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania nákladov za predpokladu, že na účte domu vedeného v banke je dostatok finančných prostriedkov. V prípade, ak má vlastník bytu alebo nebytového priestoru evidovaný u správcu domu nedoplatok na úhradách spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poplatku za výkon správy, má správca domu právo započítať preplatok z ročného vyúčtovania nákladov voči nedoplatku na vykrytie vzniknutého rozdielu.
- g)** Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti zaplatiť vzniknutý nedoplatok z ročného vyúčtovania nákladov za byt alebo nebytový priestor, je povinný zaplatiť úrok z omeškania v zmysle ustanovenia § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z..
- h)** Vlastník je povinný nahlásiť správcovi domu zmenu korešpondenčnej adresy. V prípade, že si vlastník neprevezme zásielku v odbernej lehote, považuje sa za doručенú dňom, kedy bola opätovne vrátená správcovi domu.
- i)** Vlastník je povinný zaplatiť správcovi domu náklady správcu spojené so zaslaním upomienky v zmysle cenníka správcu domu platného v čase zaslania upomienky. Rovnako má vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinnosť zaplatiť na účet fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu všetky poplatky, ktoré budú spojené s podaním návrhu na vymoženie pohľadávky súdnou alebo exekučnou cestou.
- j)** Vlastník má povinnosť užívať byt alebo nebytový priestor v dome spôsobom, ktorý nevyrušuje alebo neobmedzuje iných vlastníkov v dome v ich nerušenom výkone vlastníckeho práva.
- k)** Vlastník má povinnosť udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie na náklady vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, s výnimkou opráv spoločných zariadení v dome, ktoré prechádzajú jeho bytom alebo nebytovým priestorom.
- l)** Vlastník je povinný na požiadanie na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere umožniť vstup do bytu alebo nebytového priestoru za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade, že vlastník znemožní prístup, zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním. Ak vlastník znemožní prístup k rozvodom alebo zariadeniam umiestneným v inštalačnej šachte bytu alebo nebytového priestoru ním vybudovanou prekážkou, je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.

- m) Pri stavebných úpravách je povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov SR. Vykonávať opravy bytu alebo nebytového priestoru, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných vlastníkov dome neprimeraným spôsobom alebo by menili vzhľad domu, prípadne by zasahovali do statiky domu a technického zariadenia, je možné len so súhlasom vlastníkov bytového domu a v súlade s ustanovením stavebného zákona – zákon č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je pri úprave povinný na výzvu sprístupniť byt alebo nebytový priestor za účelom kontroly, či nedochádza k ohrozeniu, poškodeniu alebo k zmene spoločných častí a spoločných zariadení domu. Ak vlastníak neumožní prístup vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
- n) Vlastník je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníak neumožní odstránenie zistených nedostatkov, zodpovedá za vzniknuté škody.
- o) Zástupcom vlastníkov bytového domu vo vzťahu k správcovi domu môže byť len vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý bol zvolený vlastníkami bytového domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi domu požiadavky vlastníkov domu v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov domu. Zástupca vlastníkov domu má právo na výber dodávateľa tovaru alebo služby v celkovej sume do 1.000,- €.
- p) Vlastník má právo zúčastňovať sa na správe domu aktívnou účasťou na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, resp. vyjadriť sa v písomnom hlasovaní a rozhodovať hlasovaním o spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a pozemku.
- q) 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 rade, 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 správcu, na hlasovanie o zástupcovi vlastníkov domu kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov domu a pri hlasovaní o odvolaní zástupcu vlastníkov domu nemôže splnomocniť na hlasovanie zástupcu vlastníkov v dome.
- r) Prehlasovaný vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastníak 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 vlastníak 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 podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
- s) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Podrobnosti sú upravené v dohode o prechode práv a povinností medzi pôvodným a novým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- t) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný starať sa o technický stav bytového domu ako podielový spoluvlastník bytového domu a na základe toho prijímať rozhodnutia týkajúce sa bytového domu v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, iných právnych predpisov SR, ktoré sa týkajú správy bytového domu a tiež v súlade s touto zmluvou o výkone správy domu.

### 3. 3. Spôsob rozhodovania vlastníkov v dome

- a) Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytového domu, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 7 kalendárnych dní pred dňom konania schôdze. Doručovanie pozvánky na schôzdu, resp. oznámenie o písomnom hlasovaní v dome bude zabezpečené správcom domu osobným doručením do schránky v dome alebo na adresu trvalého pobytu mimo miesta, kde sa byt alebo nebytový priestor nachádza. Zároveň bude oznámenie o konaní schôdze vlastníkov bytového domu alebo písomnom hlasovaní zverejnené aj na obvyklom mieste

v zmysle čl. III., bod 3.1., písm. g) tejto zmluvy o výkone správy. Schôdza je uznášaniaschopná od začiatku konania schôdze s výnimkou bodov, kde sa vyžaduje nadpolovičná alebo kvalifikovaná väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za každý byt alebo nebytový priestor je jeden hlas.

- b)** Zo schôdze vlastníkov bytového domu alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorá obsahuje termín a miesto konania schôdze alebo písomného hlasovania, odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom, znenie prijatých rozhodnutí, iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci na schôdzi, otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, meno a priezvisko toho, kto schôdzu zvolal, zapisovateľa a overovateľov zápisnice. sa vyhotovuje zápisnica Zápisnicu a výsledky hlasovania zverejňuje ten, kto schôdzu alebo písomné hlasovanie zvolal v lehote 7 kalendárnych dní odo dňa vykonania hlasovania. Podpis vlastníka na hlasovacej listine pri písomnom hlasovaní overia minimálne 2 overovatelia písomného hlasovania, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytového domu. Výsledky schôdze, resp. písomného hlasovania sa zverejňujú na mieste a spôsobom obvyklým v bytovom dome v zmysle čl. III., bod 3.1., písm. g) tejto zmluvy o výkone správy.
- c)** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú:
- o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi,
  - o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
  - zmene formy správy,
  - výške odmeny zástupcu vlastníkov,
  - výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - zásadách hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
  - zásadách určenia výšky mesačných úhrad ,
  - o inom spôsobe rozúčtovania služieb spojených s užívaním bytu,
  - o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,
  - o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
  - o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu a do spoločných zariadení domu,
  - o odpojení bytu od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušenstva pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
  - inštalácii alebo úprave spoločnej antény v dome,
  - umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome,
  - zavedení bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
  - podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - o prenájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov v dome, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - právo výlučne užívať nové zriadené spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo v zmysle § 14b, ods. 2, písm. e), len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8.
- d)** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak ide:
- o hlasovanie o zmene účelu užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
  - o zmluve o úvere alebo jej zmene,
  - o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
  - o 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,
  - o 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,
  - o zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušenému pozemku.
- e)** Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje, ak ide:

- o rozhodovanie o zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušeného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom alebo o jej zmene.
- f) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch c), d), e) 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.
- g) 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 c) 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 d) do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku e) do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- h) V prípade, ak dôjde k zmene spôsobu rozhodovania vlastníkov bytového domu na schôdzach vlastníkov domu, resp. pri písomnom hlasovaní, ktoré sú uvedené v bode 3.3., odsekoch c), d), e) a f), bude odo dňa účinnosti zmeny platiť aktuálna právna úprava SR. Rovnako sa bude postupovať aj pri veciach definovaných v bode 3.3., odsekoch a) a b).
- i) 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. Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby. Záložné právo podľa trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.

#### IV.

### Finančné plnenia zmluvných strán a povinnosti s tým spojené

#### 4.1. Náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

4.1.1. a) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v súlade s platnou právnou úpravou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Výška mesačného preddavku sa môže meniť na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v dome, a to vždy od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. 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.

Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:

- mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- príjmy z výt'azku 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 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Preddavok je splatný mesačne vždy do 10. dňa v mesiaci na účet bytového domu.

**4.1.1. b)** Vlastníci sa zaväzujú v prospech fondu opráv uhradiť prípadné mimoriadne príspevky v súlade s rozhodnutím väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z dôvodu prechodného nedostatku finančných prostriedkov na plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome alebo pri nevyhnutnosti realizácie takých opráv, ktoré prekračujú rámec bežnej údržby, resp. takých, ktoré nie sú pokryté poskytovanými preddavkami a bez vykonania ktorých nie je možné zabezpečiť nerušený výkon práv spojených s vlastníctvom a užívaním domu. Správca je povinný zabezpečiť tieto opravy, resp. plnenia až po naakumulovaní finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

**4.1.2.** Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky:

- výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku,
- na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu,
- opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu,
- na zabezpečenie celomestskej deratizácie,
- na úhradu zrážkovej vody.

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

**4.1.3.** Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka v zmysle zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## **4.2. Úhrada za plnenia, ktoré sú spojené s vlastníctvom a užívaním bytu alebo nebytového priestoru**

**4.2.1.** Správca sa zaväzuje v prospech druhej zmluvnej strany v zmysle platnej legislatívy zabezpečiť plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.

**4.2.2.** Vlastníci bytov sa zaväzujú za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru uhrádzať preddavky v prospech účtu, ktorý je pre tento účel vedený správcom. Mesačné preddavky za služby spojené s užívaním bytu stanoví správca po dohode s vlastníkom bytu ako 1/12 skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia za byt, alebo nebytový priestor v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesú vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome, Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník 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 podľa § 5 ods. 1 písm. b). zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

**4.2.3.** Mesačné preddavky podľa bodu 4.2.2. sú splatné mesačne vopred vždy do 10. dňa v mesiaci na účet bytového domu.

**4.2.4.** Výšku mesačných preddavkov možno meniť:

- dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu,
- jednostranným úkonom správcu v týchto prípadoch:



- zmena právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov v priamej nadväznosti na tieto zmeny,
- zmena DPH k termínu jej účinnosti,
- po ročnom vyúčtovaní max. vo výške 1/12 skutočných nákladov predchádzajúceho roka.

**4.2.5.** Správca celkové náklady za poskytnuté plnenia v plnom rozsahu rozpočíta na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa toho, aké plnenia v dome poskytuje takto :

**4.2.5.1.** Pri rozúčtovaní nákladov za studenú vodu, správca bytov bude postupovať v zmysle nižšie uvedených alternatív, pokiaľ vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodnú inak.

- Pri 100% inštalovaných vodomeroch sa náklady za vodné a stočné rozpočítajú medzi konečných spotrebiteľov v pomere nameraných indikovaných údajov na fakturačnom meradle za kalendárny rok, k súčtu nameraných spotrieb za kalendárny rok v objekte rozpočítavania.
- Pod 100% inštalovaných vodomeroch sa u vlastníkov, ktorí merače majú, nameraná spotreba vynásobí koeficientom 1,1. U tých, ktorí merače nemajú počas celého roka, sa rozdiel spotreby SV medzi fakturovanou spotrebou za kalendárny rok od dodávateľa a súčtom spotrieb nameraných na vodomeroch v bytoch, rozpočíta na namerané byty a nebytové priestory, na počet osôb, t.j. na osobomesiace.

Pri rozúčtovaní spotrieb SV sa do úvahy môže brať namontovaný vodoměr počas roka, na základe zváženia daných okolností, ako napr. dátum montáže, zmena vlastníka v priebehu roka, ktorý má nainštalovaný vodoměr, zmena počtu osôb.

*Alternatívy pri dopočítanej spotrebe:*

- V bytoch, kde nie je 100% osadenie meračov SV, respektíve budú namontované počas prvej polovice roka, sa vypočíta spotreba vody podľa súčtu vykázananej spotreby za merané obdobie za dom, vydelenej počtom osobomesiacov za dom ( výsledkom je priemer na osobodeň za dom ).
- V bytoch, kde nie je 100% osadenie meračov SV, respektíve budú namontované v druhej polovici roka, vypočíta sa spotreba vody podľa vykázananej spotreby za merané obdobie spätne prepočtom na namerané obdobie ( t.j. dni ).

Pri akceptovaní tohto spôsobu je možné brať do úvahy merače montované najneskôr od 1.7. do 30.11. bežného roka.

Termín montáže vodomeru na studenú vodu v byte, ak predtým nebola spotreba vody meraná, musí v dôsledku zmeny spôsobu rozúčtovania pre celé odberné miesto vlastníka bytu dohodnúť so správcom.

**4.2.5.2.** Pri rozúčtovaní nákladov za teplo bude správca postupovať podľa pravidiel rozpočítania v zmysle vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z.z., resp. v súlade s príslušnou platnou právnou úpravou, platnou v čase vykonávania rozúčtovania.

**4.2.5.3.** Pri rozúčtovaní nákladov na ohrev vody podľa nameraných hodnôt na vodomeroch TÚV v bytoch, nebytových priestoroch a spoločných priestoroch v zmysle pravidiel stanovených platnou právnou úpravou SR.

**4.2.5.4.** Podľa počtu osôb bývajúcich v domácnosti

- osvetlenie spoločných priestorov
- používanie výťahu

**4.2.5.5.** Rovnakým dielom na byt a nebytový priestor

- za inkasnú položku účtovanú Slovenskou poštou v zmysle platných cenníkov
- 5 % z poplatku za výkon správy za spracovanie a vyhodnotenie údajov vodomeroch
- za upratovanie v dome
- na úhradu nákladov za spracovanie rozúčtovania tepla v zmysle cenníka správcu domu, pokiaľ sa vlastníci v dome nedohodnú inak.

**4.2.6.** Spôsob rozúčtovania celkových nákladov podľa bodov 4.2.5.1. - 4.2.5.5. môže meniť správca jednostranne pri zmene príslušných právnych predpisov.

**4.2.7.** Zúčtovacie obdobie pre plnenia podľa čl. IV., bod 4.2.2. je od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka. Vyúčtovanie za zúčtovacie obdobie je správca povinný vykonať v lehote do 31.5. nasledujúceho roka.

**4.2.8.** Vyúčtovaním v zmysle čl. IV., bod 4.2.5. zistený preplatok je správca povinný uhradiť vlastníkovi v lehote 30 dní odo dňa doručenia v súlade s čl. III., bod 3.1., písm. u) tejto zmluvy.

**4.2.9.** Zistený nedoplatok v zmysle čl. IV., bod 4.2.5. je vlastník povinný uhradiť správcovi do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania nákladov za byt alebo nebytový priestor v dome.

### **4.3. Odplata za výkon správy**

**4.3.1.** Vlastníci bytov sa zaväzujú uhrádzať správcovi mesačnú odplatu za výkon správy vo výške 9,48 €, vrátane DPH a vlastníci nebytových priestorov sa zaväzujú uhradiť mesačnú odplatu vo výške 4,74 € vrátane DPH.

V prípade čerpania úveru sa vlastníci bytov a nebytových priestorov zaväzujú uhradiť správcovi mesačne za činnosti spojené s plnením podmienok vyplývajúcich zo zmluvy o úvere čiastku 0,50 € na byt počas celého trvania úveru.

**4.3.2.** Odplata špecifikovaná v čl. IV., bod 4.3.1. tejto zmluvy je splatná mesačne vopred vždy do 10. dňa mesiaca na účet bytového domu.

**4.3.3.** Výšku odplaty špecifikovanej v čl. IV., bod 4.3.1. možno meniť

**a)** dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu

**b)** jednostranným úkonom správcu

- v priamej nadväznosti na prípadné zmeny právnych predpisov, alebo rozhodnutia cenových orgánov
- o výšku štátom uznanej inflácie podľa oznámenia Štatistického úradu SR.

**4.4** Správca má právo účtovať si poplatky za úkony, ktoré nesúvisia s výkonom správy a sú vykonávané v prospech vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome. Cenník správcu je k dispozícii k nahliadnutiu v zákazníckom centre SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov a na webovej stránke správcu domu. Správca domu má právo zmeniť jednotlivé položky v cenníku správcu na základe zvýšených nákladov, ktoré vzniknú pri zabezpečovaní činnosti správcu domu.

## **V.**

### **Trvanie a ukončenie výkonu správy**

**5.1.** Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

**5.2.** Tento zmluvný vzťah možno ukončiť dohodou zmluvných strán, pre platnosť ktorého sa vyžaduje písomná forma.

**5.3.** Tento zmluvný vzťah možno skončiť kvalifikovanou výpoveďou jednej zo zmluvných strán aj bez uvedenia dôvodu, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane. Vo výpovedi musí byť jednoznačne určené a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome odsúhlasené, kto bude zabezpečovať výkon správy po uplynutí výpovednej lehoty.

**5.4.** Vlastníci bytov a nebytových priestorov o výpovedi zo zmluvy o výkone správy rozhodujú hlasovaním na schôdzi vlastníkov, resp. písomným hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ide o zmenu formy výkonu správy, ako aj pri zmene správcu. 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 uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

**5.5.** Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu

o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo 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 uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 14b ods. 1 písm. g) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a predsedu spoločenstva určí doterajší správca domu.

**5.6.** Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

**5.7.** Po vyčiarknutí zo zoznamu správcov je doterajší správca povinný:

- a)** o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov,
- b)** vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi bez zbytočného odkladu po tom, ako bol nový správca vlastníckmi zvolený alebo vzniknutému spoločenstvu. V prípade, ak správca nie je zvolený alebo spoločenstvo nevzniklo do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, vzniká spoločenstvo zo zákona.
- c)** do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečovať prevádzku bytového domu podľa § 2 ods. 8 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy podľa § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, najviac po dobu šesť mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

## **VI.**

### **Porušenie povinností a sankcie**

**6.1.** V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. III., body 3.1. a 3.2. tejto zmluvy, má druhá strana právo vypovedať zmluvu v zmysle čl. V., bod 5.3. tejto zmluvy. Týmto právom zmluvných strán na náhradu škody a sankčný úrok nie je dotknuté.

**6.2.** V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. IV., body 4.1.1., 4.2.8. zodpovedá správca domu za vzniknutú škodu vlastníkom domu. V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. IV., body 4.2.9., 4.3.2. je zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením povinností, povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania v zmysle platnej právnej úpravy v čase omeškania a náklady spojené s vymáhaním. Úrok z omeškania sa počíta až odo dňa splatnosti ročného vyúčtovania v zmysle lehôt uvedených v čl. IV., bod 4.2.8. a 4.2.9. tejto zmluvy. Úrok z omeškania je príjmom fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu.

**6.3.** V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. III., bod 3.2., písm. f) v spojení s čl. IV., body 4.1.1., písm. b), 4.2.3., 4.2.9. má správca právo uskutočniť dostupné opatrenia smerujúce k zamedzeniu zvyšovania nedoplatku na týchto úhradách.

## **VII.**

### **Osobitné ustanovenia**

**7.1.** Správca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu spôsobenú ním alebo jeho pracovníkmi konaním v rozpore s obsahom tejto zmluvy 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 upozorneniu správcu trvali na rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

**7.2.** Vlastníci (spoluvlastníci) sú spoločne a nerozdielne zodpovední za škody vzniknuté na rozvodoch a meracích zariadeniach vo vlastníctve dodávateľov energií v bytovom dome.

**7.3.** K odpojeniu bytu od centrálného vykurovania môže dôjsť iba v zmysle zákona č.50/1976 Zb. (stavebný zákon) a to zmenou v užívaní stavby. K realizácii zmeny na individuálne vykurovanie bytu sa vyžaduje stavebné povolenie. Na odpojenie bytu od centrálného vykurovania je nutné získať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v dome v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov v platnom znení. Financovanie opätovného hydraulického vyregulovania sústavy ústredného vykurovania a rozvodov teplej vody v dome zabezpečuje vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý sa odpojil od tejto sústavy na vlastné náklady.

**7.4.** Vo veciach týkajúcich sa obsahu tejto zmluvy, správy a údržby spoločných častí a zariadení obytného domu, v styku so správcom SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov konajú zvolení zástupcovia vlastníkov v rozsahu právomocí, ktoré im boli delegované hlasovaním nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

**7.5.** Zástupcovia vlastníkov bytov v zmysle čl. VII., bod 7.4., sú oprávnení v zmysle čl. IV., bod 4.1.2. osobne sa zúčastňovať pri preberaní prác vykonaných na spoločných častiach a zariadeniach v dome.

**7.6.** Prípadné ďalšie činnosti mimo povinností a služieb špecifikovaných v čl. III., bod 3.1. a čl. IV., bod 4.2.1. budú vykonávané správcom za úhradu na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s § 14 zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

**7.7.** Pri čerpaní úveru, vlastníci bytov a NP splnomocňujú správcu na použitie finančných prostriedkov z fondu opráv a údržby bytového domu za účelom splnenia všetkých záväzkov vyplývajúcich zo zmluvných vzťahov vlastníkov bytov a NP v bytovom dome. Zároveň splnomocňujú správcu, aby za dohodnutú úhradu v ich mene a na ich účet plnil všetky záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy a zmluvy o záložnom práve k pohľadávkam, ktoré sa ich týkajú ako dlžníkov a poddlžníkov. Vlastníci domu tiež splnomocňujú správcu domu na zastupovanie na všetky úkony pred stavebným úradom, ktoré sa bezprostredne týkajú bytového domu.

**7.8.** Vlastníci bytov poverujú správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome a na podanie exekučného návrhu na vymoženie pohľadávky v súlade s platnou právnou úpravou SR. Rovnako tak splnomocňujú správcu na zabezpečenie pohľadávok v súlade s § 15 zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

## **VIII.**

### **Spracovanie osobných údajov**

**8.1.** Na účely riadneho vykonávania činností podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a tejto zmluvy o výkone správy je správca oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov domu v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Pri ich spracovaní je správca povinný dodržiavať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, ktoré ustanovujú spôsob ochrany osobných údajov.

**8.2.** Správca je povinný zastrešiť ochranu spracúvaných osobných údajov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu ustanovenom Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 zo dňa 27.apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (GDPR) a súvisiacimi právnymi predpismi.

## **IX.**

### **Záverečné ustanovenia**

**9.1.** V ostatnom sa právne vzťahy účastníkov tohto právneho úkonu spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

**9.2.** Zmluva o výkone správy domu bola odsúhlasená vlastníckmi bytového domu dňa ...

**9.3.** Zmluvné strany túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a s jej obsahom sú riadne oboznámené.

**9.4.** Zmeniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy je možné len písomne a na základe zhodných prejavov zmluvných strán.

**9.5.** Zmluva o výkone správy je platná dňom podpísania zástupcom správcu a osobou poverenou zastupovať vlastníkov bytového domu pri podpise zmluvy o výkone správy, pričom poverenie bolo odsúhlasené na schôdzi vlastníkov bytového domu/písomným hlasovaním dňa ... a účinná od ..... (vrátane).

**9.6.** Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom správca obdrží jedno vyhotovenie, osoba poverená vlastními domu jedno vyhotovenie a ostatní vlastníci obdržia kópiu zmluvy. Kópiu zmluvy o výkone správy domu pre vlastníkov bytového domu prevezme oproti podpisu osoba poverená vlastními domu k podpisu zmluvy o výkone správy domu, pričom túto zmluvu o výkone správy vlastníkom domu aj doručí. V opačnom prípade zašle správca domu každému vlastníkovi v dome zmluvu o výkone správy domu doporučené na jeho adresu zaznamenanú v evidencii správcu domu.

V Prešove dňa:

Správca:  
SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, zastúpený

Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov :

Ing. Natália Banduričová  
predsedníčka predstavenstva

Meno a priezvisko:  
osoba poverená vlastními domu

PhDr. Marcela Antolová  
podpredsedníčka predstavenstva

(úradne overený podpis)

(úradne overený podpis)