

## ZMLUVA

### o výkone správy domu správcom č. 990/2019

uzatvorená v zmysle ust. § 8a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

#### Článok I.

#### Zmluvné strany

##### 1. Správca:

Obchodné meno: **Bytový podnik m.p.o.**  
Sídlo: **Trenčianska 45/41, 018 51 Nová Dubnica**  
Zriaďovateľ: Mesto Nová Dubnica - na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva  
č. 6/2003 zo dňa 29. 05. 2003  
Zapísaný: Živnostenský register - Okresný úrad Trenčín; Číslo živnostenského registra:  
302-9378  
Štatutárny orgán: Ing. Jaroslav Šlesar, riaditeľ  
IČO: 37914383  
DIČ:  
IČ DPH:  
IBAN:

Mailová adresa:

Telefonický kontakt:  
ďalej len "správca"

##### 2. Vlastníci:

**Vlastníci** bytov a nebytových priestorov **bytového domu súp. č. 990** – orientačné číslo 24 na Ulici Petra Jilemnického, orientačné číslo 21, 22, 23, 24 na Topolovej ulici v obci **Nová Dubnica**, okres Ilava, zapísaného na liste vlastníctva č. 3993 založeného pre katastrálne územie Nová Dubnica, vedený Katastrálnym odborom na Okresnom úrade Ilava. Bytový dom je postavený na parcele registra „C“, parcelné číslo 436/ 18, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 555 m<sup>2</sup>. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 990 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3996.

Bankový účet zriadený pre bytový dom súp. č. 990 v Novej Dubnici:

ďalej len "vlastníci" alebo "vlastník"

správca a vlastníci/vlastník spoločne ďalej len "zmluvné strany"

#### Článok II.

#### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto Zmluvy o výkone správy č. 990/2019 (ďalej len „zmluva“) je komplexné zabezpečenie výkonu správy bytového domu so súpisným číslom 990 v Novej Dubnici, bližšie špecifikovanom v Článku 1. ods. 2. tejto zmluvy vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príslušeného pozemku (ďalej len „dom“).
2. Správou domu v zmysle ods. 1. tohto článku zmluvy je obstarávanie služieb a tovarov, ktorými správca pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečuje:
  - a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušeného pozemku a príslušenstva,
  - b) služby spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome,
  - c) vedenie účtu domu v banke,
  - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
  - e) iné dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

### Článok III.

#### Vymedzenie pojmov a zoznam použitých skratiek

Pre účely tejto zmluvy majú definície pojmov uvedené nižšie nasledujúci význam:

1. **Zákonom** sa rozumie zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon").
2. **Bytom** sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
3. **Bytovým domom** (ďalej len "dom") sa rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
4. **Nebytovým priestorom** (ďalej len "NP") sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
5. **Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
6. **Spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, plynové, elektrické a telefónne prípojky.
7. **Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok").
8. **Podlahovou plochou** bytu sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžii a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.
9. **Príslušenstvom bytu** sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali.
10. **Prevádzkou** sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
11. **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.
12. **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.
13. **Rekonštrukciou** sa rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
14. **Modernizáciou** sa rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
15. **Skladovým priestorom** sa rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.
16. **Vlastníkom** sa rozumie vlastník alebo spoluvlastník bytu alebo NP výlučne v tomto dome, ktorý je zároveň so všetkými vlastníkami bytov a NP v tomto dome podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku. Účastníkmi tejto zmluvy sú aj ďalší vlastníci bytov a NP v dome, ktorí nadobudnú vlastníctvo bytu alebo NP na základe zmluvy o prevode alebo prechode vlastníctva bytu alebo NP, na

základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, dedením, rozhodnutím štátneho orgánu (kúpna, darovacia alebo iná zmluva).

17. **Zástupcom vlastníkov** sa rozumie fyzická osoba, ktorá bola zvolená vlastníkami bytov a NP v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo NP v dome.
18. **Správcom** sa rozumie právnická osoba, ktorá má v predmete podnikania správu a údržbu bytového fondu a spĺňa podmienky na výkon tejto činnosti podľa osobitného predpisu.
19. **Za miesto v dome obvyklé** na zverejňovanie informácií a listín (zápisnica a výsledky hlasovania zo schôdze vlastníkov a písomného hlasovania, oznámenie o termíne odčítania údajov z meradiel, informácie týkajúce sa správy domu a pod.) sa považuje oznamovacia tabuľa – nástenka na oznamovanie informácií v dome, ktorá je umiestnená v spoločných častiach domu – v každom vchode na prízemí, resp. vchodové alebo vnútorné dvere, ak nie je v dome oznamovacia tabuľa.
20. Pojem „**spôsobom v dome obvyklým**“ znamená spôsob oznamovania a doručovania písomností, rozhodnutí, oznámení (týka sa aj oznámení o schôdzi vlastníkov a o písomnom hlasovaní), zálohových predpisov na výpočet úhrady za užívanie bytu/NP, plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok a iné vyskytujúce sa v dome.
21. **Za obvyklý spôsob zverejňovania údajov určených zákonom a touto zmluvou v dome** sa považuje vyvesenie listiny na oznamovacej tabuli - nástenke na oznamovanie informácií v dome, ktorá je umiestnená v spoločných častiach domu – v každom vchode na prízemí, resp. vchodové dvere alebo vnútorné dvere, ak nie je v dome oznamovacia tabuľa.
22. **Doručovanie vlastníkom v dome spôsobom v dome obvyklým** sa považuje:
  - zverejnenie na mieste v dome obvyklým,
  - vchodením do poštových schránok v dome bývajúcim vlastníkom (oznámenie na schôdzu vlastníkov, oznámenie o písomnom hlasovaní, plán opráv na nasledujúci kalendárny rok a pod.),
  - nebývajúcim vlastníkom obyčajnou, príp. elektronickou poštou na poslednú známu adresu, ktorú si vlastníci nahlásili (oznámenie na schôdzu vlastníkov, oznámenie o písomnom hlasovaní, zálohové predpisy na výpočet úhrady za užívanie bytu, plán opráv na nasledujúci kalendárny rok a pod.),
  - doručovanie zástupcom vlastníkov (ročné vyúčtovanie nákladov za plnenia, zálohové predpisy na výpočet úhrady za užívanie bytu, zmluvu o výkone správy a pod.).
23. **Zákonným úrokom z omeškania sa rozumie** úrok z omeškania vo výške určenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.
24. **Fond prevádzky, údržby a opráv** (ďalej len „**FPÚaO**“) je tvorený vlastníkami preddávkami mesačne vopred a výšku preddávku si určujú vlastníci spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

#### Článok IV.

##### Práva a povinnosti správcu pri správe bytového domu

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom.
2. Pri správe domu je správca povinný:
  - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a NP v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a NP v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a NP v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a NP v dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddávok do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a NP v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

- f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome,
  - g) vypracovať v spolupráci so zástupcom vlastníkov a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a NP v dome predložiť spôsobom v dome obvyklým, plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby FPÚaO domu na kalendárny rok,
  - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome,
  - i) podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu.
  - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a v súlade so zákonom,
  - k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
  - l) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome vrátane zápisníc zo schôdzi vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín, priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a NP v dome, správca je zodpovedný aj za správnosť evidencie,
  - m) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
  - n) umožniť vlastníkovi bytu a NP v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, alebo správca môže na náklady vlastníka bytu/NP v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
  - o) uplatňovať práva vlastníkov bytov a NP v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.
3. Správca je povinný pri spracúvaní osobných údajov dodržiavať platný zákon o ochrane osobných údajov.
  4. Správca je oprávnený uhrádzať z účtu domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v súlade so zmluvami uzavretými s dodávateľmi týchto služieb aj bez podpisu zástupcu vlastníkov.
  5. Správca vedie v peňažnom ústave už zriadený jeden samostatný bankový účet domu uvedený v Článku I. ods. 2. tejto zmluvy, na platby vlastníkov bytov a NP do FPÚaO a na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a NP (ďalej len „majetok vlastníkov“) a na úhrady platby za správu. Majiteľom tohto účtu domu sú vlastníci bytov a NP v dome. Na tento účet sa budú zhromažďovať všetky platby vlastníkov a ostatné príjmy. Z tohto účtu sa budú uhrádzať všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy. 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 nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
  6. Správca je povinný viesť zriadený účet pre dom v banke oddelene od účtov správcu, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Správca nesmie použiť finančné prostriedky z tohto účtu na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

7. Správca vykonáva prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa rozhodnutia vlastníkov v dome prijaté zákonom ustanoveným spôsobom a s touto zmluvou.
8. Správca nie je viazaný individuálnymi pokynmi jednotlivých vlastníkov v dome ohľadom správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku.
9. Správca je povinný uzatvoriť zmluvy s dodávateľmi a zabezpečiť ich plnenie pre dodávku médií a pre poskytovanie služieb pre dom, a to:
  - a) dodávku tepla na vykurovanie,
  - b) dodávku teplej úžitkovej vody,
  - c) dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
  - d) dodávku elektrickej energie do spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
  - e) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu domu - v zmysle všeobecne záväzných nariadení, prípadne podľa potreby a požiadaviek vlastníkov,
  - f) poistenie domu v súlade s požiadavkami vlastníkov,
  - g) upratovanie spoločných častí a zariadení domu na základe požiadaviek vlastníkov,
  - h) ďalšie služby podľa požiadaviek vlastníkov, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
10. Správca je povinný zabezpečiť v časových lehotách stanovených osobitnými predpismi:
  - a) požiarnu ochranu, vykonanie odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení domu - revízií elektrických a bleskozvodov,
  - b) výmenu všetkých určených meradiel slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku tepla a vody (vodomery na studenú vodu a teplú úžitkovú vodu, meradlá na meranie tepla).
11. Správca zabezpečí v spolupráci so zástupcom vlastníkov prehliadky a kontroly spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v rozsahu 1x ročne, príp. podľa potreby (strecha, fasáda, maľba, rozvody...).
12. Správca je povinný zabezpečiť vedenie administratívno-právnej a spotrebiteľskej agendy, technicko-prevádzkovej agendy a finančno-ekonomickej agendy spojenej s vedením činností, a to najmä:
  - 12.1 v oblasti administratívno-právnej a spotrebiteľskej agendy:

vedie zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme a dohody o užívaní spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a inú súdnu agendu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, reklamácie, oznámenia a podnety vlastníkov, ktoré súvisia s výkonom správy domu;
  - 12.2 v oblasti technicko-prevádzkovej agendy:

len v prípade, že má správca k dispozícii - vedie projektovú dokumentáciu stavieb, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení, vedie harmonogramy revízií vyhradených technických zariadení, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, vedie zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov;
  - 12.3 v oblasti finančno-ekonomickej agendy:

sa stará o zverené finančné prostriedky na bankovom účte domu, vypočítava vlastníkom výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov/NP (pri stanovení predpokladaných nákladov na jednotlivé plnenia za celý dom, správca použije ceny jednotlivých plnení platné pre obdobie výpočtu zálohových platieb a použije ročnú spotrebu plnení z predchádzajúceho kalendárneho roka a odhadované náklady na uvedené služby rozpočíta na jednotlivé byty/NP), vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich vysporiadania, podáva vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, vykonáva ročné vyúčtovanie plnení za služby do 31. 05. nasledujúceho roka, vedie evidenciu faktúr, samostatné analytické účty a účtovnú agendu zobrazujúcu finančný a účtovný stav hospodárenia za dom (oddelené od iných spravovaných bytových domov).
13. Správca je povinný zverejniť reklamačný poriadok a umožniť nahliadnutie do reklamačného poriadku v kancelárii správcu.

14. Správca je povinný vybaviť každú reklamáciu vlastníka najneskôr v lehote 30 dní odo dňa jej uplatnenia.
15. Správca je povinný odoslať vlastníkovi písomný doklad o vybavení reklamácie, najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia doporučenou zásielkou alebo prostriedkami diaľkovej komunikácie v prípade, ak bola reklamácia uplatnená prostredníctvom týchto prostriedkov a ide o overenú elektronickú adresu na doručovanie, t. j., vlastník ju správcovi uviedol ako kontaktný údaj na jeho osobu.
16. Správca je oprávnený upozorniť všetkých vlastníkov, ktorí sú v omeškaní s úhradou po lehote splatnosti troch mesiacov, na vzniknutý nedoplatok týmto spôsobom:
  - a) 1. upomienku s výzvou na úhradu dlžnej čiastky,
  - b) 2. upomienku s výzvou na úhradu dlžnej čiastky v prípade, že vlastník nedoplatok na základe 1. upomienky neuhradil. Správca vyzve dlžníka aj s upozornením na úhradu zákonného úroku z omeškania – doporučenou poštou na poslednú známu adresu vlastníka.Správca je podľa uváženia oprávnený uvedeným spôsobom upozorňovať na vzniknuté nedoplatky z hľadiska výšky, resp. doby, za ktoré nedoplatky vznikli aj skôr, ako sú vlastníci v omeškaní s úhradou po lehote splatnosti troch mesiacov.

Náklady spojené s vymáhaním nedoplatku hradí v plnej výške dlžník podľa „Prílohy č. 2“ tejto zmluvy.
17. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k odporúčaniam a realizácii opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnove, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
18. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu tejto zmluvy, ani za škody spôsobené nezrealizovaním plánu údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte vlastníkov bytov/NP v dome zavinením vlastníkov.
19. Správca nezodpovedá vlastníkom v dome za akékoľvek sankcie od dodávateľov, pokiaľ na účte domu neboli finančné prostriedky na úhradu platieb ich zavinením, alebo vlastníci nedali súhlas na preplatenie dodávateľských faktúr.
20. Správca zodpovedá vlastníkom v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.
21. Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť, je povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a NP v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účte v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. V rovnakej lehote je správca zároveň povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo NP v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu – ak je k dispozícii, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.
22. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a NP v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia do 31. 05. nasledujúceho roka, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa ods. 2 písm. g) tohto článku.
23. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom zákonné úroky z omeškania vo výške určenej Nariadením vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
24. Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a NP v dome. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a NP v dome.

25. Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, táto 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.
26. 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 správca vlastníkami zvolený alebo vzniknutému spoločenstvu; 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 a 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 NP v dome a bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome zabezpečiť aj odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, najviac však po dobu šesť mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.
27. Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb, zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napr. zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie, prípadne opráv spoločných častí a zariadení domu formou úveru, dotácie a pod., a to za odplatu podľa „Prílohy č. 2“ tejto zmluvy.

## **Článok V.**

### **Zastúpenie na základe plnomocenstva podľa § 31 Občianskeho zákonníka**

1. Správca koná za vlastníkov, a to prostredníctvom svojho štatutárneho zástupcu alebo inou osobou, ktorej tento štatutárny zástupca udelí plnomocenstvo v potrebnom rozsahu.  
Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony na zabezpečenie činností:
  - a) správu domu vykonávať samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a NP v dome,
  - b) aby vo vlastnom mene zastupoval a konal na účet vlastníkov bytov a NP v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci,
  - c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní náhrady škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka v dome,
  - d) vymáhať všetky vzniknuté nedoplatky vyplývajúce zo zákona a z tejto zmluvy aj súdnou cestou a v exekučnom konaní,
  - e) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu/NP v dome, ak je schválený potrebnou väčšinou hlasov vlastníkov v dome v zmysle zákona,
  - f) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme a dohody o užívaní spoločných častí a spoločných zariadení v dome s výhradným súhlasom vlastníkov,
  - g) zastupovať vlastníkov vo veciach stavebného konania v rozsahu rozhodnutí zo schôdze vlastníkov, resp. z písomného hlasovania,
  - h) na uzatvorenie poisťovej zmluvy s poisťovňou, na ktorej sa vlastníci dohodnú.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu na zastupovanie v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a NP v dome,
  - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo NP v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu alebo NP v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo NP v dome;
  - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo NP v dome.

Toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov v dome.

3. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plnomocenstvo ním vybraným advokátom.
4. Vlastníci schválením tejto zmluvy splnomocňujú správcu, aby v mene a na účet vlastníkov bytov a NP v dome uzatváral zmluvy o dielo so zhotoviteľom, mandátne zmluvy a iné zmluvy, prípadné dodatky k uzatvoreným zmluvám.
5. Vlastníci schválením tejto zmluvy splnomocňujú správcu na zastupovanie v rokovaniach a najmä v hromadných rokovaniach vo veciach nákupu komodít (napr. el. energia), či poistenia s distribútormi alebo predajcami týchto komodít, a to za účelom vyjednania priaznivejšej ceny za predmetný tovar či službu, z dôvodu poskytnutia množstevnej zľavy správcovi. Správca je zároveň podpisom tejto zmluvy splnomocnený na podpísanie prípadnej rámcovej zmluvy priamo s dodávateľom na dodanie predmetného tovaru (komodity) alebo služby za dohodnuté výhodnejšie ceny.
6. Plná moc udelená správcovi je účinná zároveň s účinnosťou tejto zmluvy a platí až do konca výpovednej lehoty tejto zmluvy.
7. Správca plnú moc prijíma, čo potvrdzuje štatutárny zástupca - riaditeľ Bytového podniku m.p.o., Nová Dubnica, svojím vlastnoručným podpisom tejto zmluvy.
8. Vlastníci, ako splnomocnitelia (zastúpení) podľa § 31 a nasl. Občianskeho zákonníka, splnomocňujú zvoleného zástupcu vlastníkov (splnomocnenca) za účelom udeľovania súhlasu na niektoré úkony správcu voči tretím osobám v rozsahu podľa Článku XIII. tejto zmluvy a na výkon svojich kontrolných práv mimo schôdze vlastníkov. Činnosť zástupcu vlastníkov sa spravuje pravidlami podľa Článku XIII. tejto zmluvy.
9. Plná moc udelená zástupcovi vlastníkov je účinná dňom jeho zvolenia a platí do dňa jeho ukončenia výkonu funkcie zástupcu vlastníkov.

## **Článok VI.**

### **Práva a povinnosti vlastníkov pri správe bytového domu**

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP v dome sú upravené zákonom, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi platnými v Slovenskej republike a touto zmluvou.
2. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní za výkon správy zaplatiť správcovi odmenu vo výške a v lehote splatnosti dohodnutej v tejto zmluve.
3. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní uhradiť alebo nahradiť škody, ktoré spôsobili ostatným vlastníkom úmyselným alebo neúmyselným poškodením spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku alebo ak takéto poškodenia spôsobili tretie osoby, ktoré právo užívať byt alebo NP odvodzujú od jeho vlastníckeho práva.
4. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní pri využití služieb nad rozsah dohodnutý v tejto zmluve, uhradiť správcovi poplatok za úkony uvedené v „Prílohe č. 2“ tejto zmluvy.
5. Vlastníci bytov a NP v dome sa v záujme presného ekonomického vyúčtovania, riadnej prevádzky a správy zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere budú so správcom úzko spolupracovať. Vlastníci sú povinní bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, oznámiť správcovi skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre výpočet preddavkových platieb za plnenia spojené s užívaním bytu/NP, resp. pre vyúčtovanie skutočných nákladov; pokiaľ tak neurobia, má sa za to, že zmena nenastala. Ide najmä o tieto skutočnosti:
  - a) každú zmenu počtu osôb – narodenie dieťaťa, odsťahovanie, prisťahovanie, prenajatie bytu inej osobe, úmrtie...; každú zmenu v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov; odhlásiť osobu je možné v prípade, ak sa súvisle v byte nezdržiava viac ako dva mesiace (napr. študijný pobyt, zahraničný pobyt, výkon väzby, dlhodobá hospitalizácia, dlhodobá práca mimo bydliska a pod.) a túto skutočnosť vlastníck náležite doloží potvrdením o pobyte alebo čestným vyhlásením - čestné vyhlásenie potvrdí svojím podpisom aj zástupca vlastníkov; zmenu priezviska/názvu, adresy trvalého pobytu/sídla a kontaktných údajov;
  - b) prevod alebo prechod vlastníctva bytu/NP na inú osobu s uvedením dátumu zmeny,
  - c) v prípade právnickej osoby zmeny právnej formy a fakturačných údajov (názov, IČO, DIČ, IČ DPH, adresa)
  - d) zmenu plošnej miery bytu/NP s dátumom platnosti novej výmery,



- e) zmenu spôsobu využívania priestoru s dátumom zmeny,
- f) prenajatie bytu/NP inej osobe,
- g) a ďalšie skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu/NP.

Ak vlastník bytu/NP neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju aktuálnu adresu a každú jej zmenu za účelom doručovania písomností. V prípade, ak sa vlastník zdržiava mimo územia SR, je povinný písomne oznámiť správcovi kontaktnú osobu s adresou na území SR, ktorej správca môže doručovať písomnosti a ktorú môže v prípade nevyhnutnej situácie kontaktovať (napr. pri výmene a odpočte vodomeroch, pri vzniku havarijnej situácie, požiaru a pod.).

Lehota 15 dní začína plynúť od vzniku uvedených skutočností. V opačnom prípade vlastník zodpovedá v plnej miere za vzniknutú škodu, ktorá vznikne jemu a ostatným vlastníkom v dome alebo správcovi.

6. Pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu/NP na inú osobu, je pôvodný vlastník povinný:
  - a) správcovi oznámiť svoju kontaktnú adresu, mailovú adresu a kontaktné telefónne číslo,
  - b) písomne odovzdať správcovi odpočty určených meradiel (vodomeroch, meradiel na teplo) podpísané aj novým vlastníkom,
  - c) uhradiť na účet domu všetky vzniknuté náklady do termínu vlastníctva bytu/NP, t. j., všetky úhrady za plnenia, platby za správu, preddavok do FPÚaO, ako aj prípadný nedoplatok z posledného vyúčtovacieho obdobia, resp. neuhradené náklady spojené s vymáhaním nedoplatkov,
  - d) pre účely vyúčtovania vložiť na účet domu finančnú zábezpeku vo výške 2-násobku mesačnej zálohovej platby za služby (netýka sa platby za správu a preddavku do FPÚaO), resp. po dohode so správcom (v závislosti od obdobia, kedy sa byt/NP predáva a pod.) primeranú výšku k spotrebe energií do prevodu alebo prechodu vlastníctva bytu/NP. Finančná zábezpeka bude použitá na prípadnú úhradu škôd vzniknutých na dome pri sťahovaní vlastníka alebo pri vzniku nedoplatku za užívanie bytu/NP a bude vyhodnotená v najbližšom ročnom vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu/NP v dome.
7. Vlastníci sú povinní v prípade, že na účte domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu tovarov alebo služieb ich zavinením, znášať sankcie uvalené predmetným dodávateľom tovaru alebo služby, pričom správca zabezpečí zúčtovanie sankcii voči neplatičom v dome. Primerane sa toto pravidlo použije aj na tých vlastníkov, ktorí porušením svojich zmluvných alebo zákonných povinností spôsobia výdavky z účtu domu, ktoré by inak nemuseli byť vynaložené, nebyť protiprávneho konania týchto vlastníkov.
8. Vlastník je povinný na žiadosť správcu poskytnúť súčinnosť za účelom dodatočnej identifikácie jeho osoby, predovšetkým v prípade, ak bola písomnosť adresovaná správcovi odoslaná z inej mailovej adresy ako je adresa vlastníka, ktorá bola správcovi nahlásená.
9. Vlastníci sú povinní správcovi písomne oznámiť pri zmene ceny dodávaných energií, kontrolné a koncoročné stavy na meradlách (vodomeroch) studenej aj teplej vody v prípade, že neumožnia vykonať odpis zástupcovi vlastníkov.
10. Vlastníci sú povinní kontrolovať počas celého roka určené meradlá vo svojom byte/NP a bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady zistené na meracích zariadeniach (vodomery na studenú vodu a teplú úžitkovú vodu a pod.). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedajú za škodu, ktorá by týmto vznikla im a ostatným vlastníkom v dome alebo správcovi.
11. Výmenu vykurovacích telies môže vlastník vykonať len za predpokladu, že nové vykurovacie teleso bude toho istého tepelného výkonu ako pôvodné vykurovacie teleso, t. j., že výmenou nebude narušená hydraulická stabilita systému ústredného kúrenia domu. V opačnom prípade vlastník zodpovedá ostatným vlastníkom v dome za prípadne vzniknuté škody, ktoré vzniknú jeho činnosťou. Vlastník je povinný túto výmenu nahlásiť správcovi.
12. Vlastníci sa zavazujú zabezpečiť si dodatočnú zimnú údržbu a spoločne odpratávať sneh a ľad z prístupových chodníkov k domu. V prípade visiacich cencúľov zo strechy domu na požiadanie zástupcom vlastníkov zabezpečí správca takéto odstránenie dodávateľským spôsobom. Úhrada za túto službu bude zrealizovaná z FPÚaO.

13. Vlastníci sú povinní dodržiavať predpisy požiarnej ochrany v dome. Vlastníci nemôžu zapratávať únikové a evakuačné východy a nemôžu odkladať veci na chodbách a v spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnej zásahu. Vlastníci sú povinní dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých a výbušných látok v dome, vytvárať skládky nepotrebného horľavého materiálu a pohonných hmôt, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných a tepelných rozvodov v dome.
14. Spôsobené škody vlastníckymi v dome bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil; ak nie je možné ho identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu - úhrada sa vykoná z FPÚaO domu.
15. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní na svoje náklady byt a NP v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, hygienicky nezávadné, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu/NP v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo NP v dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona v platnom znení a bezpečnostných predpisov, sú vlastníci povinní dodržať.
16. Vlastník bytu/NP v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo NP v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo NP užívajú.
17. Vlastník bytu/NP v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu/NP zástupcovi vlastníkov, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu/NP alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte/NP a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu/NP neumožní na požiadanie vstup do bytu/NP, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
18. Vlastník bytu alebo NP v dome nemôže vykonávať úpravy bytu/NP v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté (§ 54 a nasl. stavebného zákona).
19. Ak vlastník bytu/NP v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov/NP v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo znečisťuje a poškodzuje byt/NP, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné NP, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu/NP v dome nariadiť predaj bytu alebo NP.
20. Vlastník bytu/NP má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo správca môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie. Vlastník si vopred dohodne so správcom termín a určí o aké doklady sa bude jednať.
21. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní umožniť v termíne dohodnutom so správcom odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a NP v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, prípadne neodsúhlasia finančné prostriedky na odstránenie týchto nedostatkov, zodpovedajú za vzniknuté škody.
22. Vlastník bytu/NP v dome, ktorý stavebne upravuje byt/NP, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu/NP správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu/NP v dome neumožní vstup do bytu/NP, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu/NP príslušnému stavebnému úradu.
23. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo NP v dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak vlastník bytu

alebo NP v dome nadobudol byt/NP v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom bytu/NP v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu/NP v dome od tejto zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo NP 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 NP v dome.

24. Vlastník bytu alebo NP v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú právo užívať byt alebo NP v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo NP v dome, a príslušený pozemok.
25. Vlastník bytu alebo NP v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe.
26. Vlastníci majú právo uplatniť reklamáciu služieb poskytovaných správcom a využiť všetky ďalšie súvisiace práva spojené s uplatnením tejto reklamácie za podmienok ustanovených zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

## **Článok VII.**

### **Spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku**

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci vo všetkých veciach ich spoločného záujmu, a to aj bez osobitnej plnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
  - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
4. Správca hospodári s finančnými prostriedkami a s ďalším majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou, ako aj v súlade s touto zmluvou tak, aby zabezpečil čo najhospodárnejší a najefektívnejší výkon správy bytového domu.
5. Správca je za každých okolností povinný uprednostniť záujmy vlastníkov pred svojimi podnikateľskými (prípadne inými) záujmami.
6. Správca zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy v dome dodávateľským spôsobom v rozsahu disponibilných zdrojov na účte domu.
7. Dokončené práce preberá správca a zástupca vlastníkov.
8. Pri obstarávaní jednotlivých tovarov a služieb je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a NP v dome. Správca sa riadi rozhodnutím vlastníkov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie činností, ktoré je správca povinný vykonať podľa zákona a oprávnený podľa tejto zmluvy aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.
9. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a NP v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.
10. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚaO v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚaO, vlastník bytu a NP v dome zodpovedá

za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do FPÚaO v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ktorý prislúcha k jeho bytu alebo NP.

11. Odpisy určených meradiel (vodomerov) v byte/NP zabezpečí správca prostredníctvom zástupcu vlastníkov ku koncu zúčtovacieho obdobia, alebo k dátumu zmeny cien dodávaných energií. Odpisy určených meradiel (vodomerov) môžu byť vykonané týmto spôsobom aj v prípade, ak sa na tom dohodnú vlastníci alebo ak správca uváži, že je potrebný kontrolný odpis k 30. 06. Správnosť odpočtu meradiel potvrdzuje vlastník bytu/NP alebo vlastníkom poverená osoba, svojím podpisom na odpisovom hárku.
12. Správnosť odpočtu fakturačných meradiel energií kontroluje správca.
13. Komunikáciu vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov, zvolený vlastníckmi v dome, ktorý je vlastníkom bytu alebo NP v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou a prijatými rozhodnutiami vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu v zmysle zákona rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome.
14. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a NP v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a NP v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo NP v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

### **Článok VIII.**

#### **Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi**

1. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní v súlade s touto zmluvou a v súlade so zákonom poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“), a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Výšku preddavku do FPÚaO určia vlastníci bytov a NP v dome na schôdzi vlastníkov, príp. písomným hlasovaním spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Schválená výška preddavku do FPÚaO bude platná, pokiaľ vlastníci v dome nerozhodnú hlasovaním o inej výške preddavku do FPÚaO.
3. Vlastníci bytov a NP v dome vykonávajú úhrady do FPÚaO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu bytu a NP uvedeného na liste vlastníctva domu; ak k bytu alebo NP v dome prilieha balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do FPÚaO vlastníci bytov a NP zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi NP.
4. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a NP,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príľahlého pozemku,
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo NP alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo NP, vo výške pohľadávok voči vlastníckovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov FPÚaO domu,
  - f) ďalšie príjmy, na ktorých sa vlastníci v dome dohodnú.

5. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.
6. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.
7. 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 NP v dome.
8. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
9. Prostriedky vo FPÚaO vedie správca účtovne oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a NP v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
10. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP nemá doterajší vlastník bytu alebo NP v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚaO od správcu.
11. Finančné prostriedky FPÚaO nespotrebované v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.
12. Bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov v dome môže správca prostriedky FPÚaO použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti príjme správca na účet domu a toto je povinný zúčtovať do FPÚaO. Prípadné regresné nároky poisťovne a dojednanú spoluúčasť podľa poistnej zmluvy môže uhradiť správca z FPÚaO bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.
13. Správca nemusí mať súhlas vlastníkov zo schôdze, resp. z písomného hlasovania na použitie FPÚaO:
  - a) o výbere dodávateľa, ak sa jedná o čerpanie FPÚaO do 1 000,00 € s DPH v každom jednotlivom prípade po zvážení opodstatnenosti – je oprávnený rozhodnúť správca v spolupráci so zástupcom vlastníkov,
  - b) ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu a odstrániť poruchy spoločných častí a spoločných zariadení domu v dôsledku poškodenia ich funkčnosti nepredvídateľnými udalosťami alebo zabrániť vzniku škôd v dôsledku havarijných situácií; o takomto použití finančných prostriedkov musí správca bezodkladne informovať zástupcu vlastníkov,
  - c) ak sa jedná o súdne poplatky, overenie listín, poštovné a trovy právneho zastúpenia pri vymáhaní nedoplatkov, všetky poplatky potrebné na vymáhanie nedoplatkov spojených pri vymáhaní exekučným konaním vrátane nákladov spojených pri zabezpečení dražby bytu alebo NP v dome, na bankové poplatky spojené s vedením účtu domu, na náklad na osvedčenie podpisu osoby poverenej k podpisu tejto zmluvy, jej zmene alebo zániku za vlastníkov.
14. Správca je povinný informovať o čerpaní FPÚaO na najbližšej schôdzi vlastníkov.
14. Správca môže nakladať s finančnými prostriedkami FPÚaO v súčinnosti so spoludisponentom – zástupcom vlastníkov. Pri výkone jednotlivých schválených plnení si ich vykonanie musí dať správca potvrdiť zástupcovi vlastníkov.
15. Čerpanie prostriedkov FPÚaO je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastníkami.
16. Opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu, pri ktorých náklad nepresiahne sumu 1 000,00 € s DPH, bude správca obstarávať na základe opodstatnenej požiadavky zástupcu vlastníkov.

## Článok IX.

### Zákonné záložné právo k bytu a nebytovému priestoru podľa § 15 zákona

1. 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 zapisuje do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva.

2. Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.
3. Záložné právo podľa odseku 1 tohto článku trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.

## Článok X.

### Zásady platenia úhrad za plnenia, hospodárenie s nimi a zásady určenia výšky mesačných úhrad za plnenia

1. Správca vedie analyticky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a NP oddelene od prostriedkov FPÚaO, pričom musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
2. Na zabezpečenie správy, prevádzky, údržby a opráv domu sa vlastníci bytov a NP v dome podľa ustanovení tejto zmluvy zaväzujú:
  - a) pravidelne platiť určené mesačné preddavky na úhradu za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu/NP, ktoré sú určené ako 1/12 nákladov s prihliadnutím na predpokladané náklady a ceny jednotlivých plnení platné pre obdobie výpočtu zálohových platieb,
  - b) pravidelne platiť správcovi mesačne dohodnutú platbu za správu za byt/NP,
  - c) pravidelne platiť schválený preddavok do FPÚaO domu.
3. Výška platieb je uvedená v zálohovom predpise na výpočet úhrady za užívanie bytu alebo vo faktúre (NP). Za správnosť a úplnosť nahlásených osobných údajov, uvedených v zálohovom predpise zodpovedá vlastník.
4. V súlade s touto zmluvou a v súlade so zákonom sú vlastníci bytov a NP v dome povinní úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu/NP v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy uhradiť na účet domu v banke, a to najneskôr do posledného dňa v mesiaci vopred. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu. Pri úhrade sú vlastníci povinní použiť variabilný symbol (ďalej len „VS“), ktorý majú uvedený v zálohovom predpise na výpočet úhrady za užívanie bytu alebo vo faktúre.
5. V prípade realizovania úhrad z bankového účtu platiteľa, ak vlastník neuvedie VS alebo uvedie nesprávny VS, správca vráti platbu ako neidentifikovateľnú späť na bankový účet, z ktorého bola platba poukázaná.
6. Ak vlastník vykoná len čiastočnú úhradu platieb (ods. 2. tohto článku), správca zaúčtuje túto úhradu v tomto poradí:
  - a) platbu za správu,
  - b) preddavok do FPÚaO domu,
  - c) preddavok za plnenia (služby) spojené s užívaním bytu/NP.
7. V prípade dočasnej neschopnosti hradenia mesačnej platby alebo nedoplatku z vyúčtovania, si vlastník môže vopred so správcom a zástupcom vlastníkov dohodnúť splátkový kalendár na úhrady.
8. V prípade neplnenia povinnosti vyplývajúcej vlastníkovi bytu alebo NP tým, že neuhradí mesačné zálohové platby alebo vzniknutý nedoplatok z vyúčtovania v stanovenom termíne, alebo nedodržiava dohodnutý splátkový kalendár, je vlastník bytu/NP povinný zaplatiť na účet domu zákonný úrok z omeškania z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do splnenia zmluvnej povinnosti a uhradiť náklady spojené s upomienkovým, prípadne súdnym a exekučným konaním. Zákonný úrok z omeškania je príjmom FPÚaO domu.
9. Výšku jednotlivých položiek mesačného predpisu zálohových platieb správca určí rovnakým spôsobom, akým vykonáva rozpočítanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a dodané služby.
10. Za plnenie spojené s užívaním bytu alebo NP v dome sa považuje najmä: osvetlenie spoločných častí a zariadení domu, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

11. Správca je oprávnený jednostranne do budúca, aj bez súhlasu vlastníkov, meniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov/NP, ak je na to dôvod vyplývajúci:
  - a) zo zmeny právnych predpisov,
  - b) z rozhodnutia cenových orgánov,
  - c) zmeny platnej výšky DPH,
  - d) z ročného vyúčtovania tepla, teplej úžitkovej vody a ostatných služieb.
12. Správca je povinný zmeniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov/NP v prípade:
  - a) zmeny rozsahu poskytovaných služieb,
  - b) ak sa na tom dohodnú vlastníci,
  - c) na základe individuálnej požiadavky vlastníka.
13. O zmenách podľa ods. 11. a 12. tohto článku zmluvy, je správca povinný informovať vlastníkov písomne a to zaslaním zálohových predpisov na výpočet úhrady za užívanie bytu spôsobom v dome obvyklým.
14. Správca je povinný rozúčtovať, každoročne najneskôr do 31. mája (v súlade so zákonom) nasledujúceho roka, jednotlivým vlastníkom bytov a NP v dome skutočné náklady za plnenia za predchádzajúci kalendárny rok voči zaplateným preddavkom.
15. Správca nie je oprávnený vykonať vyúčtovanie za ten rok alebo časť roka, v ktorom správca ukončil správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu alebo novovytvorené spoločenstvo vlastníkov bytov a NP.
16. Pri rozúčtovaní skutočných nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov a NP medzi jednotlivých vlastníkov postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v „Prílohe č. 1“ tejto zmluvy. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami bytov a NP v dome.
17. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome za príslušný rok (ďalej len „vyúčtovanie“) odošle správca jednotlivým vlastníkom najneskôr do 31. 05. nasledujúceho roka prednostne prostredníctvom zástupcu vlastníkov pričom prevzatie predmetného vyúčtovania vlastníci potvrdia svojím podpisom na podpisovom hárku; nebývajúcim vlastníkom poštovým úradom doporučené na poslednú vlastnícku nahlásenú kontaktnú adresu. Vyúčtovanie sa považuje za doručené dňom potvrdenia na podpisovom hárku, alebo dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastníci zásielku na pošte nevyzdvihnú.
18. Lehota na vybavenie reklamácie je 30 dní odo dňa jej uplatnenia.
19. Nedoplatok zistený vyúčtovaním je vlastníci povinní uhradiť na účet domu s príslušným variabilným symbolom do 30 dní od doručenia; to neplatí v prípade uplatnenia reklamácie vyúčtovania, kedy je vlastníci bytu alebo NP povinní realizovať úhradu nedoplatku vzniknutého z vyúčtovania do 30 dní odo dňa vybavenia predmetnej reklamácie zo strany správcu. V prípade neuhradenia nedoplatku v lehote splatnosti sa dostáva vlastníci do omeškania.
20. Vyúčtovaním zistený preplatok je správca povinný vrátiť vlastnícku bezhotovostným prevodom na účet vlastníka do 30 dní od odoslania; to neplatí v prípade uplatnenia reklamácie vyúčtovania, kedy je správca povinný vrátiť preplatok z vyúčtovania do 30 dní odo dňa vybavenia predmetnej reklamácie zo strany správcu. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov a ani v prípade, že vlastníci nenahlási správcovi číslo účtu v stanovenom termíne. Za vrátenie preplatku sa považuje aj zníženie nasledujúcej mesačnej zálohovej platby za plnenia o sumu preplatku z vyúčtovania po predošlom (písomnom) súhlase vlastníka, prípadne - podľa výšky preplatku i viac mesačných zálohových platieb.
21. V prípade, že v období povinnosti úhrad nedoplatkov z vyúčtovania od vlastníkov a vrátenia preplatkov správcu, bude správcovi doručená od vlastníka reklamácia na vyúčtovanie, je správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutný čas vrátenie preplatkov a úhradu nedoplatkov z vyúčtovania a to z dôvodu preverenia oprávnenosti reklamácie a prípadného vyhotovenia opravného vyúčtovania.

22. V prípade vzniknutého preplatku z vyúčtovania, je vlastník povinný bezodkladne písomne nahlásiť správcovi číslo účtu v tvare IBAN, na ktorý mu bude preplatok vyplatený. V prípade, že je na byte viac vlastníkov – podieloví vlastníci, sú povinní oznámiť správcovi v akom pomere alebo komu má správca preplatok vyplatiť.
23. V prípade, keď nebude doručená žiadosť na vyplatenie preplatku za byt, ktorý je vo vlastníctve viacerých osôb v zmysle ods. 22. tohto článku zmluvy, správca preplatok nepoukáže a ponechá ho na účte domu a na konte vlastníka pre predmetný byt vo vzťahu ku ktorému preplatok vznikol.
24. Preplatok z vyúčtovania je správca oprávnený započítať prednostne na úhradu nedoplatkov vlastníka bytu alebo NP.
25. Vlastník bytu alebo NP v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FPUaO, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu/NP a platby za správu.
26. Zmluvné strany sa dohodli, že ak si v budúcnosti vlastníci bytov a NP v dome schvália nový spôsob rozúčtovania nákladov, ktorý je uvedený v „Prílohe č. 1“ tejto zmluvy, správca rozúčtuje náklady vo vyúčtovaní spôsobom v zmysle rozhodnutia vlastníkov.
27. V prípade zmeny kogentných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich spôsob rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu alebo NP, je správca oprávnený v nevyhnutnom rozsahu prispôbiť „Prílohu č. 1“ zmluvy aktuálnej legislatívy, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov. O vykonaných zmenách je správca povinný vlastníkov informovať na najbližšej schôdzi vlastníkov.

#### **Článok XI.**

##### **Zásady určenia výšky platieb za správu**

1. Odmena správcu za činnosti dohodnuté v tejto zmluve – výška platby za správu je dojednaná dohodou zmluvných strán ku dňu účinnosti tejto zmluvy vo výške 7,80 € vrátane DPH mesačne za každý byt a nebytový priestor v dome.
2. Výška platby za správu sa určuje rovnakým dielom na byt a NP v dome; platba za správu v odsúhlasenej výške je uvedená v zálohovom predpise na výpočet úhrady za užívanie bytu alebo vo faktúre.
3. Platbu za správu je správca oprávnený zvýšiť bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov pri zvýšení platnej sadzby DPH.
4. Upravená platba za správu je vždy súčasťou písomného očíslovaného dodatku k tejto zmluve. Oznámenie o zvýšení bude zároveň súčasťou mesačného zálohového predpisu za mesiac, za ktorý si správca prvýkrát uplatnil zvýšenú platbu za správu. Mesačný zálohový predpis podľa tohto odseku odošle správca všetkým vlastníkom v dome spôsobom v dome obvyklým.
5. Vlastníci sú povinní platbu za správu platiť za každý byt a NP jednorazovo v plnej výške na účet domu, spoločne s preddavkom do FPUaO a s úhradami za plnenia.
6. Vlastník bytu alebo NP v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať platbu za správu.
7. Správca je oprávnený do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca previesť z účtu zriadeného pre dom platbu za správu s DPH v úhrnnej sume za celý dom, t. j., cena za byt/NP x počet bytov a NP na svoj účet.
8. Akákoľvek iná zmena výšky platby za správu je možná len dohodou zmluvných strán.
9. Súčasťou platby za správu nie sú činnosti správcu špecifikované v „Prílohe č. 2“ tejto zmluvy.

#### **Článok XII.**

##### **Rozsah a obsah správy o činnosti správcu**

1. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a NP v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.



2. Správa o činnosti podľa ods. 1. tohto článku obsahuje základné údaje o dome; informácie o zostatku na účte domu vedeného v banke; zálohový predpis a skutočné náklady domu, ktoré vznikli za rozhodujúce obdobie po jednotlivých položkách; výšku nedoplatkov za rozhodujúce obdobie s počtom dlžníkov; účtovný stav FPUaO vrátane uvedenia údajov o jeho počiatočnom stave, čerpaní, tvorbe a zostatku za rozhodujúce obdobie.
3. Správca je povinný tiež najneskôr v deň zániku tejto zmluvy alebo v deň skončenia činnosti správcu pre dom predložiť vlastníkom bytov a NP v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu za celé obdobie výkonu správy od predloženia poslednej správy, ktorý je rozhodujúcim obdobím v rozsahu informácií o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
4. V prípade legislatívnych zmien týkajúcich sa rozsahu a obsahových náležitostí správy o činnosti podľa ods. 1. tohto článku, je správca povinný prispôbiť rozsah a obsah aktuálnym legislatívnym požiadavkám, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome.

### Článok XIII.

#### Zástupca vlastníkov

1. Komunikáciu vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. Vlastníci môžu zvoliť aj náhradníka zástupcu vlastníkov pre prípad jeho neprítomnosti. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a NP v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a NP v dome v súlade s touto zmluvou, prijatými rozhodnutiami vlastníkov a osobitnou zmluvou, uzatvorenou medzi zástupcom vlastníkov a správcom. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome v súlade so zákonom, pokiaľ táto zmluva neurčuje inak.
2. Vlastníci zvolenému zástupcovi vlastníkov určia aj rozsah jeho činnosti.
3. Zvolenému zástupcovi vlastníkov môže byť za jeho činnosť vyplácaná odmena, len na základe platného rozhodnutia vlastníkov. V prípade, že mu ju vlastníci schvália, musia určiť aj výšku odmeny a spôsob vyplácania.
4. Zvoleného zástupcu vlastníkov môžu vlastníci kedykoľvek odvolať z dôvodu neplnenia si svojich povinností, ktoré mu vyplývajú z danej funkcie alebo poškodzovania záujmu vlastníkov. Za týchto okolností môžu vlastníci na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní výšku odmeny zástupcovi vlastníkov primerane znížiť alebo rozhodnúť o nevyplatení odmeny za také obdobie v prípade, ak má zástupca vlastníkov schválenú odmenu.
5. Zvolený zástupca vlastníkov, ako splnomocnenec, má právo udeľovať súhlasy alebo nesúhlasy v rozsahu, ktoré mu stanovujú vo svojom rozhodnutí vlastníci, minimálne však na tieto úkony správcu:
  - a) objednávanie a realizácia dodávok tovarov a služieb do 1 000,00 € s DPH v každom jednotlivom prípade, vrátane výberu dodávateľa,
  - b) odsúhlasovanie hromadných zmien zálohových predpisov na výpočet úhrady za užívanie bytu a NP,
  - c) odsúhlasovanie správnosti postupu vyúčtovania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytu/NP,
  - d) po odsúhlasení rozsahu a podmienok prenájmu alebo dohody a užívaní spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníckmi, odsúhlasenie zmlúv o prenájme a dohôd o užívaní,
  - e) odsúhlasovanie splátkových kalendárov na úhrady, ak o to požiadajú vlastníci,
  - f) odsúhlasovanie čestných vyhlásení vlastníkov na prechodné odhlásenie osôb z bytu.
6. Zástupca vlastníkov je oprávnený nahliadať do dokumentov obsahujúcich osobné údaje vlastníkov, najmä do zoznamu neplatičov.
7. Zástupca vlastníkov sa svojho mandátu môže vzdať písomným oznámením doručeným správcovi.
8. Zástupca vlastníkov koná v mene vlastníkov so správcom v rozsahu poverení schválených rozhodnutím vlastníkov, minimálne však v tomto rozsahu:

- a) spolupracuje pri kontrole množstva a kvality zabezpečovaných tovarov a služieb spojených s užívaním bytov/NP,
  - b) kontroluje dodržiavanie harmonogramu opráv z FPÚaO schváleného vlastníckmi,
  - c) spolupracuje so správcom pri vypracovávaní plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok,
  - d) má právo sa zúčastňovať výkonu revízií technických zariadení a prehliadok technického stavu domu,
  - e) hlási havárie a poruchy funkčnosti spoločných častí a zariadení domu a zabezpečuje ich bežné opravy,
  - f) spoluzodpovedá za výber dodávateľa prác na údržbu a opravy a uzatvorenie zmluvy s dodávateľom,
  - g) zabezpečuje vyvesenie oznamov na mieste v dome obvyklým, vhadzuje do poštových schránok v dome oznámenia o schôdzi vlastníkov a oznámenia o písomnom hlasovaní, plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, odovzdáva vlastníkom v dome nové zálohové predpisy na výpočet úhrad za užívanie bytu/NP, ročné vyúčtovanie nákladov za plnenia, zmluvy o výkone správy a iné zostavy zaslaných materiálov od správcu,
  - h) odpisuje určené meradlá (vodomery) podľa potreby správcu,
  - i) svojim podpisom potvrdzuje u správcu faktúry za vykonané práce hradené z FPÚaO, faktúry za plnenia podľa potreby (napr. za deratizáciu, upratovanie, výmenu vodomeroch a pod.), vystavené objednávky pre dom.
9. Zástupca vlastníkov je povinný po ukončení svojej činnosti (v prípade zmeny zástupcu vlastníkov) odovzdať celú agendu súvisiacu s domom novému zástupcovi vlastníkov.
  10. Zástupca vlastníkov je povinný dodržiavať platný zákon o ochrane osobných údajov a ostatné právne predpisy platné v SR a zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti.
  11. Zástupca vlastníkov, ktorý použije finančné prostriedky spojené s prevádzkou a drobnými opravami v dome (napr. nákup žiaroviek do spoločných priestorov, výroba kľúčov do spoločných priestorov, oprava zámok, kľučiek a pod.), je povinný doklad z takéhoto nákupu odovzdať správcovi najneskôr do dvoch pracovných dní od nákupu. Tieto náklady za materiál budú hradené z FPÚaO.

#### **Článok XIV.**

##### **Schôdza vlastníkov a písomné hlasovanie v dome**

1. Vlastník bytu alebo NP v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
2. Rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
3. Za každý byt a NP v dome má vlastník bytu alebo NP v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na NP v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo NP v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb. Byt a NP v dome môže byť vo vlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby, v podielovom spoluvlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby alebo v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov.
4. Vlastník bytu alebo NP 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 NP v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu/NP v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu/NP v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu, kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe a ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.
5. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadala aspoň štvrtina vlastníkov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť

určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov/NP v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a NP v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome.

6. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a NP v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe odoslané každému vlastníkovi bytu/NP v dome spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.
7. Schôdzu vlastníkov vedie správca (predsedajúci), ak vlastníci bytov a NP v dome nerozhodli inak.
8. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo NP v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a NP v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Ak vlastník bytu/NP v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov/NP v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
9. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu/NP v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:
  - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
  - b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
  - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
  - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a NP v dome na schôdzi vlastníkov,
  - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
  - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
10. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a NP v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.
11. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak ich za vlastníkov bytov a NP v dome podpísala nimi poverená osoba. Podpis poverenej osoby nemusí byť overený.
12. Prehlasovaný vlastník bytu alebo NP 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 vlastník bytu alebo NP v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo NP v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a NP podľa osobitného predpisu.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b zákona nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo NP v dome súd.

13. Vlastníci bytov a NP v dome rozhodujú o jednotlivých otázkach na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní počtom hlasov v zmysle aktuálne účinného znenia zákona.

## **Článok XV.**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas.
2. Každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu písomne vypovedať s výpovednou lehotou tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Vlastníci bytov a NP v dome môžu vypovedať túto zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.  
Ak správca vypovie túto zmluvu, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a NP v dome a správcu sa po uplynutí výpovednej lehoty riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a NP v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a NP v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. Predsedu spoločenstva určí správca.
3. 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 NP v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.
4. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, predovšetkým zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb., Občiansky zákonník v platnom znení.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade novelizácie zákona NR SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vydaného po schválení tejto zmluvy, sa ruší to ustanovenie zmluvy, ktoré bude v rozpore s novelizovaným znením zákona a bude platiť ustanovenie z novelizovaného zákona.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadne spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť vzájomnou dohodou, mimosúdne, zmierne. Ak nedôjde k dohode a zmieri, má ktorákoľvek strana právo obrátiť sa na príslušný súd.
7. Táto zmluva bola schválená vlastníckmi na schôdzi vlastníkov uskutočnenej dňa 10. 10. 2019 a dňom jej účinnosti v plnom rozsahu nahrádza doteraz platnú zmluvu o výkone správy pre dom súp. č. 990 „ZMLUVA o výkone správy domu správcom č. 990/2017“ centr. č. 124/2017 zo dňa 24. 03. 2017.
8. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch origináloch, jeden pre správcu a jeden pre osobu poverenú vlastníckmi. Vlastníkom bude odoslaná jedna fotokópia tejto zmluvy.
10. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a ich prejavy vôle sú určité, vážne a slobodné, na znak čoho pripájajú vlastnoručné podpisy.
11. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené v súlade so zákonom sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a NP v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo NP v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať.

