

## ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa ustanovení § 8a zákona č. 182/1993 Z. z.

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, vyvolaná novelou zákona č. 283/2018 Z. z. (ďalej len Zákon)

### Článok I ZMLUVNÉ STRANY

#### Správca:

Obchodné meno: **Územné bytové družstvo, Košice – Ťahanovce**

Sídlo: Bukureštská 12, 040 13 Košice

IČO: 00 594 725

DIČ: 2020753108

IČ DPH: SK2020753108

Číslo účtu: Tatra banka, a.s. 2625064206/1100

IBAN: SK4111000000002625064206

BIC (SWIFT): TATR SKBX

Právna forma: Družstvo, zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., Oddiel: Dr, Vložka číslo: 781/V

Zastúpené:

predsedom predstavenstva a riaditeľom družstva: **Ing. mult. Jaroslav Jarkovský**

podpredsedom predstavenstva: **Ing. Ronald Žuravlov**

(ďalej len „správca“)

a

**Vlastníci** bytov a nebytových priestorov bytového domu ..... podľa LV č. ...., na ulici.....v Košiciach, číslo súpisné ....., postavený na stavebnom pozemku parcelné č. ...., zapísaný na Okresnom úrade Košice - Katastrálny odbor, okres Košice I., obec Košice - Sídliisko Ťahanovce, katastrálne územie Nové Ťahanovce.

Zastúpení osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (vyplní sa v prípade, že je zvolená)

titul, meno a priezvisko: .....

trvalý pobyt: .....

Bankový účet bytového domu: .....

IBAN: .....

BIC: .....

(ďalej len „vlastník, vlastníci, zmluvné strany“)

### Článok II PREDMET ZMLUVY

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

- prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,

- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- e) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

### **Článok III ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB SPRÁVCU**

- 1) Zabezpečenie starostlivosti a prevádzky vyhradených technických zariadení domu v rozsahu:
  - odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
  - montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
  - odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení,
  - oprava a údržba plynových zariadení, odborné prehliadky,
  - odborné skúšky, medziobdobné prehliadky a dozorovanie, oprava, údržba zdvíhacích zariadení - výťahy.
- 2) Zabezpečenie starostlivosti o spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu v rozsahu:  
V tejto oblasti sa jedná o prehliadky, kontroly, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v rozsahu:
  - prehliadky a kontroly spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ktorými sú základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, rozvody pitnej studenej vody, teplej úžitkovej vody, tepla, plynu, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, vzduchotechniky, vodomerných kanalizačných šacht, kanalizácie a všetkých prípojok inžinierskych sietí,
  - prehliadky a kontroly v byte vlastníka, ktorými sú spoločné zariadenia domu prístupné z jeho bytu a meracie a regulačné zariadenia, ktoré slúžia k dodávke a rozpočítaniu nákladov za spotrebovanú studenú vodu a teplú úžitkovú vodu a teplo pre vykurovanie, opravy a údržba spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe hlásení, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení, opravy, údržba a prevádzkovanie všetkých meracích zariadení, opravy a údržba na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome,
  - prehliadky a kontroly protipožiarneho zariadení, hadicových zariadení a ručných hasiacich prístrojov, opravy a údržba požiarneho rozvodov a protipožiarneho zariadení.
- 3) Zabezpečenie dodávok tovarov a služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome.  
V tejto oblasti sa jedná o nasledovný rozsah poskytnutých plnení a služieb:
  - a) dodávka pitnej studenej vody,
  - b) dodávka tepla pre vykurovanie,
  - c) dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu a dodávka úžitkovej vody,
  - d) odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
  - e) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - f) prevádzkovanie výťahu a servis výťahu,
  - g) havarijnú a poruchovú službu,
  - h) deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu, bytov, nebytových priestorov v dome,
  - i) výmena bytových vodomernov teplej a studenej vody,
  - j) upratovanie domu,
  - k) prevádzkovanie spoločnej televíznej antény (STA),
  - l) vybavenie bytu účastníckou zásuvkou TV a R signálu,
  - m) poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu vlastníka bytu a nebytového priestoru ( tzv. krížová zodpovednosť),

- n) vedenie účtu domu v banke,
  - o) spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov,
  - p) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
  - q) zabezpečovať ďalšie služby, na poskytovanie ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- 4) Vedenie písomnej dokumentácie súvisiacej so správou domu.  
Správca vedie dokumentáciu o týchto úkonoch a skutočnostiach:
- a) eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
  - b) vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
  - c) priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5) Ďalšie služby a plnenia.  
Nad rámec rozsahu služieb a plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome, uvedených v ods. 2, 3, 4 tohto článku, správca zabezpečí pre vlastníkov v dome tieto ďalšie plnenia a služby za osobitnú odplatu podľa Článku IX odsek 9 na základe Cenníka služieb. Ide najmä o tieto služby:
- a) prevádzku meracej a regulačnej techniky a energetickej služby v zmysle §16 písm. 1 zákona 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
  - b) správu zmlúv a služby súvisiace s prenájmom spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - c) finančné poradenstvo a finančné služby,
  - d) správu úverových zmlúv investičných úverov, úverov z komerčných bánk a stavebných sporiteľní,
  - e) správu úverových zmlúv z dotácií poskytovaných štátom zo štátneho rozpočtu,
  - f) zasielanie vyúčtovania, upomienok dlžníkom, výpisu z účtu vlastníkov alebo prehľadu mesačných platieb a úhrad,
  - g) iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú a na základe rozhodnutia vlastníkov v dome v súlade so Zákonom.

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

- 1) Správca v rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu domu, vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 2) 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.
- 3) Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy sú určené zákonom.

- 4) Pri správe domu je správca povinný:
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, ale nie tak, aby sebe spôsobil škodu resp. porušenie platných zákonov SR,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky samostatne alebo prostredníctvom tretích osôb,
  - f) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií nesmie dôjsť k porušeniu zákona o ochrane osobných údajov.
  - g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - h) vypracovať a predložiť každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj plánované práce a investície v dome na príslušný kalendárny rok predložené prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
  - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou,
  - l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
  - m) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - n) 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.
- 5) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome (v analytickom členení za vchod) správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia pre jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
- 6) Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým

správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä účinné dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovanie čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

- 7) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z platných 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.
- 8) Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory a pozemok vo vlastníctve vlastníkov bytov udržiavať a opravovať v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov v dome a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.
- 9) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje v analytickom členení za vchody bytového domu. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa účtu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
- 10) Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu spôsobom v dome obvyklým.
- 11) Správca je povinný podať návrh na exekučné konanie na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu.
- 12) Správca je povinný pre byt vybavený účastníckou zásuvkou zabezpečiť televízny signál v zmysle zákona č. 308/2000 v platnom znení, ktorého náklady budú rozúčtované vlastníkom podľa Prílohy č. 2.
- 13) Správca je povinný po vyčiarknutí zo zoznamu správcov o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov a pri ukončení výkonu správy je povinný postupovať v súlade so zákonom.
- 14) Správca je povinný písomne informovať všetkých vlastníkov v dome o vzniku spoločenstva zo zákona a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.
- 15) Správca má právo bezplatne a na viditeľnom mieste označiť bytový dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto bytového domu.
- 16) Práce a činnosti, ktorých povinnosť vykonať ukladá zákon, rozhodnutie orgánov štátnej a verejnej správy, resp. iný všeobecne záväzný predpis (požiarna ochrana, BOZP, revízie a údržba vyhradených technických zariadení), je správca povinný zabezpečiť aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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

- 1) Práva a povinnosti vlastníkov v dome sú určené touto zmluvou a Zákomom.
- 2) Vlastník v dome je povinný na svoje náklady byt, nebytový priestor, priestory tvoriace príslušenstvo k bytu v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách pri prenajatí bytu, nebytového priestoru v dome, prípadne jeho/ich časti a pri inom nakladaní s

bytom, nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.

- 3) Vlastník v dome je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt, nebytový priestor v dome užívali v lehote troch pracovných dní. V opačnom prípade môžu byť vady a poškodenia odstránené správcom na účet vlastníka.
- 4) Vlastník v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými vlastník bytu, nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu. Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien domu a obvodových stien bytu môže vlastník bytu iba na základe vypracovaného statického posudku v súlade so stavebným zákonom a súhlasom väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5) Vlastník bytu, nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt, nebytový priestor je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi alebo zástupcovi vlastníkov z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu, nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru v dome príslušnému stavebnému úradu.
- 6) Vlastníci bytov, nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov, nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 7) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru v dome, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody alebo tepla v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo nebytového priestoru v dome, je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením vznikli.
- 8) Ak vlastník v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, nebytový priestor alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka v dome nariadiť predaj bytu.
- 9) Vlastníci v dome sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, nájom bytu, nebytového priestoru v dome a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie mesačného predpisu zálohových platieb a rozpočítanie nákladov v dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozpočítanie a vyúčtovanie nákladov podľa poslednej známej evidencie. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.
- 10) Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome a poplatok za výkon správy vo výške stanovenej v súlade s touto zmluvou.
- 11) Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby

a opráv domu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

- 12) Každý nový vlastník v dome pristupuje k zmluve o výkone správy.
- 13) Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by vytvárali prekážku v únikových a zásahových cestách a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok, či inak zdravie ohrozujúcich látok a materiálov v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, napaškozovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných a plynových rozvodov v dome. V prípade zistenia ich poškodenia neodkladne nahlásiť túto skutočnosť správcovi domu.
- 14) Vlastník v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú právo užívať byt, nebytový priestor v dome a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome.
- 15) Vlastník v dome je oprávnený prenajať byt, nebytový priestor v dome inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu, nebytového priestoru.
- 16) Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a pozemku na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
- 17) Vlastník je povinný sledovať a raz mesačne kontrolovať funkčnosť nainštalovaných meracích zariadení a akúkoľvek závalu oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi. Porucha meracieho zariadenia potvrdená autorizovaným opravcom bude pri vyúčtovaní dodávky služby zohľadnená len jeden kalendárny mesiac pred nahlásením závady.
- 18) Pri zistení neoprávneného odberu alebo zásahu do určeného meradla je správca oprávnený uložiť sankciu vo výške 10-násobku priemerného odberu za zistené obdobie od posledného odpočtu.
- 19) Vlastník bytu nesmie zasahovať akýmkoľvek spôsobom do meracích a regulačných zariadení, vykurovacej sústavy, účastnickej zásuvky TV a R signálu bez písomného súhlasu správcu, resp. vlastníka VTS.

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

- 1) Správca vykonáva správu domu vlastnými zamestnancami, pričom činnosti, na ktoré nemá kapacity alebo odbornú spôsobilosť, zabezpečuje na základe uzavretých dodávateľských zmlúv alebo objednávok
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že ak jednotlivé činnosti výkonu správy uvedené v Článku II tejto zmluvy nad rámec Služieb zahrnutých v cene správcovského poplatku ( Príloha č. 3) bude správca zabezpečovať vlastnými zamestnancami, odplata za jednotlivé plnenia bude realizovaná podľa platného Cenníka služieb.
- 3) Pre styk s peňažným ústavom, v ktorom je vedený bankový účet domu, je vlastníkami v dome podpisovým právom poverený predseda predstavenstva ÚBD, Košice - Ťahanovce spolu s podpredsedom resp. ďalším členom predstavenstva, pričom realizáciu úhrad z bežného bankového účtu domu podpisujú stále poverení členovia obaja spoločne. Tieto osoby sú zároveň oprávnené rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte. Pri uplatnení tohto ustanovenia bezodkladne informujú zástupcu vlastníkov.
- 4) Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať aj

- bez súhlasu vlastníkov v dome.
- 5) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov, nebytových priestorov v dome.
  - 6) Úhradu všetkých nákladov spojených so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlžník, vlastník bytu alebo vlastník nebytového priestoru v dome.
  - 7) Náklady spojené právnymi službami, súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov budú hradené z účtu domu. Následne budú tieto náklady vymáhané na základe súdnych rozhodnutí od dlžníka do ich vymoženía od dlžníka. Až po ich vymožení budú vrátené na účet domu.
  - 8) Vlastníci bytov splnomocňujú správcu k uzatváraniu zmlúv, najmä:
    - o dodávke plnení spojených s užívaním bytu,
    - o poistení domu,
    - k úkonom podľa §7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení,
    - právne poradenstvo a právne služby.
  - 9) Právne poradenstvo a právne služby bude správca poskytovať na základe osobitných zmlúv s ich poskytovateľmi za odmenu na základe osobitných zmlúv v súlade s vyhláškou MS SR č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb.

## **Článok VII**

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

- 1) Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj na modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvárajú vlastníci v dome fond prevádzky, údržby a opráv. V prípade, ak bytový dom tvorí viac vchodov, fond opráv je analyticky členený na jednotlivé vchody.
- 2) Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
- 3) Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
- 4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý byt alebo nebytový priestor neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a platby za správu. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
- 5) Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú aj opravy balkónov, lodží a terás.



- 6) Z fondu prevádzky, údržby a opráv vchodu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy vchodu, ktoré sú špecifické pre vchod, sú vyvolané užívaním vlastníkov vo vchode alebo žiadané vlastníkmi vo vchode a nemožno ich z pohľadu funkčnosti a vzhľadu domu považovať za výdavky spojené s nákladmi domu.
- 7) Prostriedky fondu vedie správca v analytickom členení podľa jednotlivých domov a vchodov. Nesmie ich použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
- 8) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 9) Vlastníci v dome poukazujú preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred, pričom výšku preddavku určia vlastníci v dome na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. Výšku preddavku je možné upraviť rozhodnutím vlastníkov v dome.
- 10) Nepoužitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom v dome nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.
- 11) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome, nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
- 12) Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu správca stanoví v súlade s touto zmluvou.
- 13) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby správca rozpočíta každému vlastníkovi v dome v súlade s touto zmluvou.
- 14) Prostriedky získané z úhrad preddavkov od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom.
- 15) Na opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku splnomocňujú vlastníci v dome správcu a zástupcu vlastníkov na disponovanie s finančnými prostriedkami a dávajú im vopred svoj súhlas podľa Prílohy č. 1 k tejto zmluve.
- 16) Na zabezpečenie dodávok tovarov a služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome uvedených v bodoch f až i článku III bodu 3 tejto zmluvy, vlastníci bytov splnomocňujú správcu na použitie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv bez ich predchádzajúceho súhlasu za predpokladu dodržania článku IV bodu 4 písm. m tejto zmluvy.

### **Článok VIII**

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

- 1) V súlade s touto zmluvou o výkone správy sú vlastníci v dome povinní poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy.
- 2) Výšku jednotlivých položiek mesačného predpisu zálohových platieb správca určí rovnakým spôsobom, akým vykonáva rozpočítanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a dodané služby podľa ods. 6 tohto článku, pričom vychádza zo skutočných nákladov v predchádzajúcom účtovnom období, alebo z predpokladaných nákladov aktuálneho účtovného obdobia pri rešpektovaní platnej právnej úpravy.
- 3) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, výšku poplatku za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny výšky ročnej inflácie, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodne s vlastníkmi v dome.
- 4) Na základe rozhodnutia vlastníkov v dome vykoná správca zmenu mesačných zálohových platieb, pričom jeden krát v priebehu kalendárneho roka ju vykoná bezplatne.

- 5) Ak sa požadovaná zmena mesačných zálohových platieb týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, vykoná správca takúto zmenu po jej odsúhlasení vlastními a uplatnení požiadavky u správcu od najbližšieho možného termínu zmeny predpisu od doby, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci v dome u správcu.
- 6) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov v dome správca rozpočíta podľa pravidiel rozpočítavania skutočných nákladov uvedených v Prílohe č. 2 tejto zmluvy. Zmenu pravidiel rozpočítavania nákladov správca vykoná na základe zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia vlastníkov v dome, pokiaľ toto rozhodnutie nie je v rozpore s právnymi predpismi.
- 7) Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome zabezpečí správca v termíne najneskôr do 31. 5. bežného roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovanie sa doručí vlastníkom osobne doručovateľom, alebo doporučené poštou na náklady domu, na ich poslednú známu adresu. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženia zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.
- 8) Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome vo výške stanovenej v súlade s ods. 1 a 2 tohto článku sú vlastníci v dome povinní zaplatiť mesačne vopred do 25. dňa mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.
- 9) Úhrady za plnenia platia vlastníci v dome výlučne SIPO (Sústredené inkaso platieb obyvateľstva), bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet domu Vlastníkov uvedený v Článku I tejto zmluvy.
- 10) Pri realizovaní platby bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet domu vlastníkov uvedený v Článku I tejto zmluvy je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný vždy uviesť predpísaný variabilný symbol (VS) a špecifický symbol (ŠS) v správnom tvare. Variabilný symbol je identifikátorom platiteľa úhrady bytu alebo nebytového priestoru a špecifický symbol určuje, čoho sa platba týka. ŠS sa uvádza v tvare MMRRRR (mesiac a rok, ktorého sa platba týka, napr. 012019 za január 2019). Pre ročné vyúčtovanie sa používa tvar RVRRRR (napr. RV2018 pre vyúčtovanie za rok 2018). V prípade, že sa uhradza dlh, ŠS môže obsahovať číslo dohody, žaloby, platobného rozkazu alebo exekúcie.
- 11) V prípade realizovania úhrad z bankového účtu platiteľa, resp. poštovým peňažným poukazom, ak platba nie je identifikovateľná, správca vráti platbu späť platiteľovi.
- 12) V prípade, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru ŠS neuvedie alebo uvedie nesprávny ŠS, alebo je platba poukázaná v inej ako predpísanej výške, správca priradí platbu najskôr na aktuálne splatný mesačný zálohový predpis a pokiaľ ho platba prevyšuje, zvyšnú sumu priradí na najstarší dlh.
- 13) Preplatok alebo nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 14) Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.
- 15) V prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu je omeškaný vlastník bytu a/alebo nebytového priestoru v dome povinný zaplatiť úrok z omeškania a poplatok za vystavenie upomienky v zmysle platného Cenníka služieb. Výška úroku z omeškania je určená nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. O prípadnom odpustení úroku z omeškania môžu rozhodnúť vlastníci v dome.

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

- 1) Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu (poplatok za výkon správy) vo výške stanovenej v mesačnom predpise zálohových platieb.
- 2) Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať spôsobom inkasa alebo prevodom z

bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za bytový dom.

- 3) Výška poplatku za správu sa určuje rovnakým dielom na byt a nebytový priestor v dome.
- 4) Výška mesačného poplatku za správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom v rozsahu Prílohy č. 3 tejto zmluvy podľa Článku II písm. a) až d) a Článku III ods. 1 až ods. 4 tejto zmluvy a predstavuje: 8,80 EUR/ byt/nebytový priestor vrátane DPH.
- 5) Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s Článkom VIII ods. 2 a 3 tejto zmluvy.
- 6) Výšku poplatku za správcu môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov. Infláciu môže správca uplatniť aj ako súčet percentuálnej výšky inflácie za jednotlivé roky, za ktoré si infláciu neuplatnil. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.
- 7) Výšku poplatku za správu môže správca meniť o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.
- 8) Akákoľvek iná zmena výšky poplatku za správu je možná dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.
- 9) Dodávky plnení a služieb podľa Článku III ods. 5 Zmluvy a nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve budú realizované za osobitnú odplatu na základe Cenníka služieb alebo na základe dohody zmluvných strán.

## **Článok X SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU**

- 1) Správca v súlade s Článkom IV ods. 5 predkladá vlastníkom v dome správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok.
- 2) Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti v súlade s touto zmluvou a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia podľa tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platbu za správu. Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, keď nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

## **Článok XI ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV**

- 1) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
- 2) Ak bytový dom tvorí viacero vchodov, je možné odsúhlasiť zástupcu vlastníkov individuálne pre jednotlivé vchody.
- 3) Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome (vchode).
- 4) Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.
- 5) Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 6) Zástupca vlastníkov je povinný vykonávať svoju činnosť osobne, s náležitou starostlivosťou podľa svojich schopností a znalostí a s ohľadom na záujmy všetkých vlastníkov bytového domu (vchodu).
- 7) Zástupca vlastníkov je povinný zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch vlastníkov bytového domu, s ktorými príde do styku pri vykonávaní činností vyplývajúcich mu z tejto funkcie, v zmysle článku 32 ods. 4 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ)

2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len "Nariadenie") a v zmysle § 79 zákona NR SR č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len "Zákon o ochrane osobných údajov") v platnom znení, je povinný dodržiavať ostatné právne predpisy Slovenskej republiky, zachovávať mlčanlivosť o skutočnostiach, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti a o otázkach zabezpečenia správy bytového domu vo vzťahu k nepovoleným osobám.

- 8) Zástupca vlastníkov je povinný nezneužívať výkon činnosti zástupcu vlastníkov a skutočnosti, o ktorých sa dozvie pri výkone svojej činnosti v prospech vlastnej osoby, rodinných príslušníkov ani iných osôb sebe blízkych.
- 9) Zástupca vlastníkov je povinný vykonávať svoju činnosť v súlade s platnou a účinnou zmluvou o výkone správy a platnými a účinnými rozhodnutiami vlastníkov bytového domu.
- 10) Zástupca vlastníkov je povinný zúčastňovať sa preberacieho konania po vykonaní prác uskutočnených v bytovom dome (vchode) dodávateľsky alebo zamestnancami správcu.
- 11) Zástupca vlastníkov je ďalej povinný:
  - a) Upozorňovať a uplatňovať u správcu bytového domu potrebu vykonávania bežných opráv a údržby bytového domu alebo vchodu bytového domu (napr. výmena rozbitého skla v spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu, nahlasovanie poškodenia elektrický rozvodov v spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu, nefunkčnosť výťahu, porucha kanalizácie a podobne),
  - b) Oznamovať bez zbytočného odkladu správcovi havárie, resp. stavy hroziacej havárie v spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu (vchodu),
  - c) Upozorňovať vlastníkov bytového domu (vchodu) na objektívne porušovanie Zákona vrátane vyžadovania zjednania nápravy a zároveň bez zbytočného odkladu o takomto upozornení písomne informovať správcu bytového domu,
  - d) Potvrďovať vykonanie dodávateľských prác v bytovom dome (vchode) s výnimkou odborných prehliadok a skúšok zabezpečovaných správcom bytového domu podľa osobitných predpisov,
  - e) Dohliadať a odsúhlasovať výkon upratovania v spoločných častiach alebo zariadeniach bytového domu (vchodu),
  - f) Podieľať sa v súčinnosti so správcom na zabezpečovaní písomného hlasovania vlastníkov bytového domu a v prípade potreby aj na organizovaní schôdze vlastníkov bytového domu,
  - g) Plniť ďalšie úlohy podľa aktuálnych potrieb zabezpečovania výkonu správy bytového domu (vchodu) a podľa platných a účinných rozhodnutí vlastníkov bytov,
  - h) Predložiť správcovi najneskôr do 30.9. kalendárneho roka plán opráv, údržby a investícií v dome (vchode) na nasledujúci kalendárny rok.
- 12) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
- 13) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov v dome mu prislúcha odmena vo výške 3 eur brutto/mesiac za každý byt prevedený do osobného vlastníctva. Zmena výšky odmeny podlieha schváleniu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.
- 14) Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je oprávnený bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky uvedenej v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
- 15) Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je oprávnený disponovať s fondom prevádzky, údržby a opráv domu bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky uvedenej v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

## **Článok XII PODPISOVANIE ZMLÚV**

- 1) Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkami, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.
- 2) Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podpisuje aj ďalšie konkrétne zmluvy stanovené Zákonom.
- 3) V prípade, ak vlastníkami bytov nebola zvolená osoba poverená k podpísaniu zmlúv uvedených v Článku XIII ods. 12 a prípadných dodatkov, je súčasťou zmluvy podpisová listina vlastníkov bytov bytového domu, ktorí predmetnú zmluvu odsúhlasili prijatím rozhodnutia hlasovacím kvórom, ktorý vyžaduje zákon.

## **Článok XIII SCHÔDZA VLASTNÍKOV A SPÔSOB ROZHODOVANIA**

- 1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
- 2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
- 3) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.
- 4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie
  - a) správcu,
  - b) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,
  - c) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.
- 5) Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (spravidla v pracovných dňoch so začiatkom schôdze medzi 16:00 – 18:00 hodinou). Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 6) Ak bytový dom tvorí viacero vchodov, v prípade požiadavky o odsúhlasenie prác a investícií financovaných a týkajúcich sa len niektorého vchodu, vlastníci bytov súhlasia so zvolaním čiastkovej schôdze bytového domu prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov, resp. správcom bytového domu. V tomto prípade bude pre správcu záväzné rozhodnutie prijaté

- nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov daného vchodu.
- 7) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto, znenie schvaľovaného návrhu alebo otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.
  - 8) Schôdzu vlastníkov vedie správca, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak, alebo zástupca vlastníkov v dome, alebo zvolený vlastník bytu, nebytového priestoru v dome.
  - 9) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
  - 10) Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:
    - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
    - b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
    - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
    - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
    - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
    - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
  - 11) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome je uvedený v Prílohe č. 1 k tejto zmluve. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.
  - 12) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy (o výkone správy, o úvere, vstavbe, nadstavbe) a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj v prípade, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba, ktorú si vlastníci bytov môžu zvoliť a poveriť k ich podpísaniu.
  - 13) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti

rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

- 14) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
  - a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
  - b) výške platby za správu,
  - c) zmene formy správy,
  - d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
  - e) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
  - f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
  - g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,
  - h) 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,
  - i) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku,
  - j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu.
  - k) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
- 15) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
  - a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
  - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
  - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
  - d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
  - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
  - f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
- 16) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
- 17) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 13 až 15, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú

prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

- 18) 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 14 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 15 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpäťtinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 17 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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

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



- príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.
- 9) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony (vrátane uzatvárania a skončenia zmlúv) súvisiace s prenájomom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku.
  - 10) Správca je oprávnený na účely ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo na úhradách za plnenie.
  - 11) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu, IBAN, kód banky, číslo občianskeho preukazu a ďalších osobných údajov nevyhnutných pre výkon správy domu v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, a to Zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Zmluvou o výkone správy uzavretou podľa § 8a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a najmä Zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pre účely plnenia zmluvného vzťahu ako i pre účely výkonu správy. Správca je oprávnený používať osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní a orgány štátnej správy.
  - 12) Prevádzkovateľom osobných údajov je výhradne správca. Správca sa zaväzuje prijať primerané technické, organizačné a personálne opatrenia na zaistenie bezpečnosti osobných údajov a zabezpečiť ich ochranu pred poškodením, zničením, stratou, zmenou, neoprávneným prístupom, sprístupnením, poskytnutím alebo zverejnením. Osobné údaje budú spracovávať správcom poverené osoby, ktoré správca zaviazne zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch a informáciách týkajúcich sa dotknutých osôb. Osobné údaje budú spracovávané v nevyhnutnom rozsahu a len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú. Vlastníci (dotknuté osoby) berú na vedomie, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch. Prevádzkovateľ je oprávnený poveriť spracúvaním osobných údajov sprostredkovateľa.
  - 13) Správca oboznamuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované príjemcom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu sa môžu pravidelne oboznamovať so zoznamom príjemcov, ktorý je uložený u správcu k nahliadnutiu.
  - 14) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je predpis mesačných úhrad, ktorým sa určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie plnení a služieb spojených s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, výška poplatku za výkon správy a výška mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
  - 15) Spôsob zverejňovania informácií, ktorý sa považuje v dome za obvyklý je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.
  - 16) Vlastník bytu je oprávnený písomným oznámením doručeným správcovi zrušiť poskytovanie služby dodávky programovej ponuky TV a R signálu spoločnej televíznej antény (STA) uvedeného v Článku III bod 3 písm. k) a Článku IV bodu 12. Právne účinky oznámenia o zrušení služby dodávky základnej programovej ponuky televíznych programov nastanú posledným kalendárnym dňom v mesiaci nasledujúcom po doručení žiadosti správcovi.
  - 17) Dodatok č. 1 k Zmluve o výkone správy zo dňa ..... na zapojenie rozšírenej programovej ponuky uzavretý vlastníkom bytu a správcom ostáva v platnosti. Dodatok č. 1 je možné vypovedať v 3 mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúcom po doručení výpovede druhej zmluvnej strany, ak v nedeliteľných prílohách nie je uvedené inak. Rozsah, podmienky a ostatné záväzky sú uvedené v Dodatku č.

1. k tejto zmluve.

## **Článok XV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany.
- 2) Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov, resp. osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade, ak zmluvu podpisuje správca a poverená osoba, pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný fotokópiu úplného znenia schválenej zmluvy poprípadne jej zmeny doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade, ak ide len o zmenu v prílohách tejto zmluvy, predmetom doručenia je len úplné znenie príslušných príloh zmluvy. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.
- 3) Vypovedať túto zmluvu o výkone správy môže každá zo zmluvných strán, t. j. vlastníci v dome, aj správca. Vlastníci v dome môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov v dome.
- 5) Zmluva o výkone správy zaniká dňom účinnosti Zmluvy o výkone správy uzavretej novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím 6 mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.
- 6) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 7) Zmluva je vyhotovená v jednom origináli, ktorý je uložený u správcu. Každému vlastníkovi v dome bude doručená jedna fotokópia tejto zmluvy.
- 8) Dňom účinnosti tejto zmluvy o výkone správy zaniká zmluva o výkone správy zo dňa ..... . Nevysporiadané práva a povinnosti zaniknutej zmluvy o výkone správy budú účastníci riešiť prednostne dohodou v súlade s platnou zmluvou o výkone správy.
- 9) Zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov, resp. osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom.....

Za správcu:

Za vlastníkov:  
osoba poverená vlastníkmi podpísať  
zmluvu o výkone správy

(pozn.: osvědčené podpisy všech)\_

## **PRÍLOHA Č. 1**

### **K ZMLUVE O VÝKONE SPRÁVY**

#### **Splnomocnenie na opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a disponovanie s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv**

- 1) Na opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku do predpokladaného nákladu 100,- EUR dávajú vlastníci správcovi týmto vopred svoj súhlas.
- 2) Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi od 100,- EUR do 1 000,- EUR správca zabezpečí so súhlasom zástupcu vlastníkov.
- 3) Opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku s predpokladanými nákladmi nad 1 000,- EUR zabezpečí správca so súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 4) Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je oprávnený bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 500,- EUR jednotlivo a osobitne pre určitú požadovanú potrebu.
- 5) Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je oprávnený disponovať s fondom prevádzky, údržby a opráv domu bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky od 100,- EUR do 1000,- EUR jednotlivo a osobitne pre určitú požadovanú potrebu.

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

- 1) Postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk správca zabezpečí zverejnením - na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.
- 2) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania správca zabezpečí na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.
- 3) Zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho určenia správca zabezpečí na schôdzu vlastníkov bytov, ktorá sa koná raz za rok.
- 4) Ostatné oznamy správca zabezpečí na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že v dome nie je oznamovacia tabuľa.
- 5) Pre zverejňovanie informácií v dome správca môže pre splnenie povinností využívať aj webové sídlo [www.thcke.sk](http://www.thcke.sk).

## PRÍLOHA Č. 2 K ZMLUVE O VÝKONE SPRÁVY

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

**Dodávka tepla pre vykurovanie** sa rozúčtuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pomerným spôsobom podľa nameraných hodnôt meradlami podľa osobitného predpisu.

Pri rozpočítavaní nákladov na vykurovanie môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním rozhodnúť, pokiaľ to nie je v rozpore z platnou legislatívou:

- o pomere základnej a spotrebnej zložky nákladov na vykurovanie, o veľkosti a spôsobe uplatnenia korekcií, ktoré zohľadňujú nepriaznivú polohu miestnosti bytu alebo nebytového priestoru konečného spotrebiteľa. V prípade, ak vlastníci neodsúhlasia zmenu pomeru, vyúčtovanie je realizované v zmysle platných predpisov.

**Dodávka tepla pre prípravu teplej úžitkovej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby vody určenými meradlami podľa osobitného predpisu.

**Dodávka vody pre prípravu teplej úžitkovej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby vody určenými meradlami podľa osobitného predpisu. V prípade, že spotrebu teplej vody nebolo možné určiť u konečného spotrebiteľa riadnym odpočtom z dôvodu neprístupnosti bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dôvodu poruchy určeného meradla, spotreba sa určí podľa osobitného predpisu.

**Dodávka studenej pitnej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby určenými meradlami. Náklad pre konečného spotrebiteľa vyjadrený v eurách sa vypočíta ako súčin spotreby konečného spotrebiteľa a jednotkového nákladu na  $\text{lm}^3$  spotreby v dome. Jednotkový náklad je určený podielom celkového nákladu na dodávku studenej pitnej vody (vodné - stočné) za objekt rozpočítavania a súčtu všetkých spotrieb konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania.

V prípade, že spotrebu studenej vody nebolo možné určiť u konečného spotrebiteľa riadnym odpočtom z dôvodu neprístupnosti bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dôvodu poruchy určeného meradla, spotreba sa určí odborným odhadom na základe predchádzajúcej nameranej spotreby alebo nasledujúcej nameranej spotreby konečného spotrebiteľa.

V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožnil montáž určeného meradla, alebo meradlo nespĺňa podmienky pre určené meradlo, spotreba sa stanoví vo výške priemernej spotreby na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania alebo podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

**V prípade, že sú v dome nainštalované meradlá s diaľkovým rádiovým odpočtom**, správca termín odpočtu týchto meradiel vlastníkom bytov v dome 15 dní pred uskutočnením odpočtu neoznamuje. Odpočet sa vykonáva automaticky k 31.12. príslušného roka bez nutnosti sprístupnenia bytu. Vlastník bytu súhlasí, že odčítané údaje budú použité pre účely vyhotovenia ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu.

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

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

**Elektrická energia pre osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu** sa rozúčtujú pre vlastníkov v dome podľa spoluvlastníckeho podielu.

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

**Upratovanie v dome** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa spoluvlastníckeho podielu.

**Náklady na zabezpečenie bytu účastníckou zásuvkou a dodávku TV a R signálu (STA)** sa rozúčtujú pre vlastníkov pripojených na STA v dome rovnakým dielom na byt.

**Prevádzkové náklady domu** - poštové poplatky, poplatky za PO, odpočty a vyúčtovanie, zástupcov VL a odvody z týchto odmien, náklady na schôdze, resp. školenia zvolávané správcom sa rozúčtujú pre vlastníkov v dome rovnakým dielom na byt.

### PRÍLOHA Č. 3

#### K ZMLUVE O VÝKONE SPRÁVY

#### Služby poskytované na základe Zmluvy o výkone správy zahrnuté v cene správcovského poplatku

- Zvolanie a organizácia schôdze vlastníkov spravovaného objektu 1x ročne.
- Vypracovanie ročného plánu opráv v objekte a jeho predloženie vlastníkom do 30.11. kalendárneho roka.
- Uloženie a evidencia dokumentov týkajúcich sa spravovaného objektu a prístup k nim spolu s umožnením nahliadnutia vlastníkom do dokladov týkajúcich sa správy domu.
- Vypracovanie a predloženie správy o činnosti správcu za predchádzajúci kalendárny rok v spravovanom objekte.
- Objednanie služieb u dodávateľov podľa pokynov vlastníkov.
- Vedenie evidencie vyhradených technických zariadení v objekte.
- Účasť na kontrolách štátneho požiarneho dozoru, inšpektorátu práce, resp. iných štátnych kontrolných orgánov.
- Uzatváranie servisných zmlúv technických zariadení v objekte.
- Vymáhanie vzniknutých pohľadávok týkajúcich sa plnenia mesačných zálohových predpisov a opráv do úrovne 2. upomienky (netýka sa poplatku za spracovanie upomienky, ktorá bude vyúčtovaná dlžníkovi v zmysle cenníka).
- Zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy vo veciach týkajúcich sa správy domu.
- Zriadenie osobitného účtu spravovaného objektu v banke.
- Vedenie fondu prevádzky údržby a opráv spravovaného objektu.
- Odoslanie preplatkov na účet vlastníkov najneskôr do 60 dní od ročného vyúčtovania.
- Prijatie a spracovanie reklamácie vyúčtovania služieb do 30 dní od podania reklamácie za vyúčtovanie služieb (subdodávateľské služby).
- Úprava mesačných zálohových predpisov vyplývajúca zo zmeny cien dodávateľov energií a služieb, úprava predpisov na základe nákladov z ročného vyúčtovania a 1x za rok na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov.
- Poistenie objektu a príprava podkladov pre likvidáciu poistnej udalosti.
- Vykonávanie úhrad platieb súvisiacich so správou domu voči dodávateľom služieb, energií, resp. iným tretím osobám.
- Zmena osobných údajov, kontaktnej adresy a iných údajov v systéme správcu na žiadosť vlastníka nehnuteľnosti.
- Preverovanie závad v dome, resp. v byte vlastníka.
- Vykonávanie preventívnych obhliadok v bytových domoch a ich technických súčastí.
- Preberanie a odsúhlasenie vykonaných prác zhotoviteľom v súlade so schváleným rozpočtom na bytovom dome.
- Príprava podkladov pre vyhotovenie revízie plynu, elektrorozvodov a bleskozvodov a vyhradených technických zariadení.
- Príprava podkladov a vyčíslenie škôd pre orgány činné v trestnom konaní. Zastupovanie vlastníkov bytov v konaniach pred nimi, ako aj v priestupkových konaniach pred orgánmi

- štátnej správy vo veci poškodenia a vandalizmu v spoločných priestoroch a zariadeniach bytových domov.
- Spolupráca pri ochrane prírody, najmä pri ochrane výskytu chránených živočíchov v/na bytových domoch.
  - Evidencia faktúr bytového domu, vrátane ďalšieho spracovania na byty, resp. jednotlivé vchody.
  - Realizovanie bankových úhrad z vlastníckeho účtu.
  - Evidencia bankových účtov a bankových výpisov.
  - Vyúčtovanie drobných nákupov s rozúčtovaním na domy, resp. jednotlivé vchody v súlade so zmluvou o výkone správy.
  - Spracovanie odmien zástupcov vlastníkov vrátane odvodov do sociálnej a zdravotnej poisťovne.
  - Spracovanie úhrad preddavkov od vlastníkov bytov (pokladničné doklady, bankové výpisy, poštové poukazy, platby SIPO ) a ich mesačné spracovanie.
  - Spracovanie zmien v evidencii SIPO, vyhotovenie súborov a rekapitulácie a komunikácia s inkasným strediskom.
  - Vedenie evidencie bytových vodomeroch, úschova a uloženie montážnych a odpočtových listov.
  - Mesačné vyhodnocovanie spotreby tepla a vody bytového domu.
  - Oznamy o odstávkach ÚK, TÚV, SV, plynu a elektrickej energie formou vývesky.