

## **0ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č.....**

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

### **Článok I ZMLUVNÉ STRANY**

**1.** Okresné stavebné bytové družstvo so sídlom Dlhá č. 4, 950 50 Nitra  
zastúpené: JUDr. Marián Betka, prokurista  
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Dr, vl. č. 10011/N  
IČO: 36 526 029  
DIČ: IČ DPH:  
IBAN:  
ako správca (ďalej len „správca“)

a

**2.** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.....,  
zapísaní v evidencii nehnuteľností Okresného úradu v Nitre na liste vlastníctva č. ....  
zastúpení v súlade s ust. § 8a ods. 1 zákona osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových  
priestorov v bytovom dome:

titul, meno a priezvisko: .....

dátum narodenia: ..... trvalý pobyt .....

IBAN:  
(ďalej len „vlastník, vlastníci alebo zmluvné strany“)

### **Článok II PREDMET ZMLUVY**

1) Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy bytového domu na ul. ....  
súp.č., postavenom na parcele č..... k.ú., zapísanom na LV č....., ktorou je  
obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových  
priestorov v dome:

a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných  
zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,

b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,

c) vedenie účtov domu v banke,

d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a  
nárokov,

e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi  
bytov a nebytových priestorov v dome,

f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

- 2) Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov obstará služby v súlade s touto zmluvou.
- 3) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú za výkon správy zaplatiť správcovi dohodnutú odplatu (poplatok za správu).
- 4) Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy.

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

- 1) Správca je pri výkone správy domu povinný zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva domu a príľahlého pozemku v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov v dome a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.
- 2) Zabezpečenie plnení a služieb pri správe domu, ktoré správca zabezpečuje v rámci poplatku za správu a to v rozsahu:
  - a) dodávky tovarov a služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome v nasledovnom rozsahu poskytnutých plnení a služieb:
    - dodávka studenej vody (ďalej len „SV“)
    - dodávka tepla pre vykurovanie (ďalej len „ÚK“)
    - dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu (ďalej len „TÚV“)
    - odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody
    - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu
    - servis výťahů
    - deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu
    - upratovanie spoločných častí domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome
    - poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu
    - vedenie účtov domu v banke
    - spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov alebo nebytových priestorov
    - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
  - b) vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy sporejnej so správou domu, a to v nasledovnom rozsahu:
    - v oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy domu.
    - v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich odborných skúšok a odborných prehliadok, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov a služieb.
    - v oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará o zverené finančné prostriedky, vypočítava vlastníkom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby

spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, vykonáva vyúčtovanie platieb za plnenia a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, vyhotovuje správu o činnosti za predchádzajúci rok, zabezpečuje styk s bankou, eviduje a aktualizuje poisťné zmluvy týkajúce sa bytového domu.

- eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín, priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá za správnosť evidencie.

3) Okrem základných povinností uvedených v ods. 2 tohto článku zmluvy správca zabezpečí pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu:

a) opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe hlásení, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení, opravy, obstaranie, zapojenie, udržiavanie a overovanie meradiel pretečeného množstva vody na SV a TÚV a obstaranie, zapojenie a udržiavanie pomerových rozdeľovačov tepla, opravy a údržba na základe odsúhlasených požiadaviek vlastníkov v dome,

b) prehliadky a kontroly protipožiarnych zariadení, hydrantových skriň a ručných hasiacich prístrojov, opravy a údržbu požiarnych rozvodov a protipožiarnych zariadení,

c) starostlivosť a prevádzku 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,

- oprava, údržba, odborné prehliadky, odborné skúšky, úradné skúšky, medziobdobné prehliadky a dozorovanie zdvíhacích zariadení – výťahy,

d) certifikáciu domov,

e) audit izolácií potrubí ÚK a TÚV,

f) hydraulické vyregulovanie systému ÚK a TÚV, preregulovanie systému po významnej obnove budovy,

g) havarijnú službu a držanie pohotovosti,

h) správu úverových zmlúv,

i) správu dotácií a úverov poskytovaných štátom zo štátneho rozpočtu.

4) Okrem rozsahu služieb a plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, uvedených v ods. 2-3 tohto článku, správca na základe dohody s vlastníkami v dome zabezpečí pre vlastníkov aj ďalšie plnenia a služby nad rámec predmetu zmluvy, ktorých poskytnutie nie je kryté poplatkom za správu a ktoré zabezpečí za osobitnú odplatu, najmä:

a) výkon činnosti stavebného dozoru,

b) účasť zamestnanca správcu na schôdzi vlastníkov v dome (v prípade potreby na druhej a ďalších schôdzach konaných v dome v kalendárnom roku, nad rámec zo zákona zvolanej schôdze správcom jedenkrát do roka),

c) zabezpečenie služieb a vedenie agendy spojenej s prenájmom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome,

d) finančné poradenstvo a finančné služby,

e) iné služby, na poskytovanie ktorých sa zmluvné strany dohodnú na základe rozhodnutia vlastníkov v dome v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

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

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 správe domu je správca povinný:

a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

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

d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok. Ak správca nepredloží vlastníkom tento plán v uvedenej lehote, nemá až do jeho predloženia nárok na platby za správu.

h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny 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.

i) podať návrh na exekučné konanie, ak je schválený rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny 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.

j) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom (čl. XIV ods. 15 zmluvy) 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,

k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou,

l) 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. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

m) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín, priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov, správca je zodpovedný za správnosť evidencie,

n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,

o) umožniť vlastníkovi na základe písomnej alebo elektronickej podanej žiadosti nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie, a to najneskôr do 14 dní od podania žiadosti. Pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

p) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám.

4) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia pre jednotlivých vlastníkov v dome.

5) Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

6) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

7) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú

vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa účtu podľa 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. Poplatky spojené s vedením bankového účtu a pohybmi finančných prostriedkov na účte vlastníkov sú nákladmi bytového domu.

8) 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.

9) Správca je povinný písomne informovať všetkých vlastníkov v dome o vzniku spoločenstva zo zákona a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.

10) Správca má právo bezodplatne a na viditeľnom mieste označiť bytový dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto bytového domu.

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

1) Práva a povinnosti vlastníkov v dome sú určené zákonom a touto zmluvou.

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, zmenách, pri prenajatí bytu, nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom, nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

3) Vlastník v dome je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt, nebytový priestor v dome užívajú.

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.

5) Vlastník bytu je povinný umožniť prístup do inštalačnej šachty z dôvodu opráv, údržby alebo výmeny rozvodov (zariadení), ktoré sú v nej umiestnené. Vlastník nemôže svojim konaním znemožňovať prístup do inštalačnej šachty z dôvodu opráv a údržby neprimeraným zmenšením manipulačného otvoru vymurovaním alebo inou pevnou prekážkou. V prípade, ak vlastník znemožní prístup do inštalačnej šachty vymurovaním alebo inou prekážkou, je v prípade potreby sprístupnenia inštalačnej šachty povinný túto prekážku odstrániť na vlastné náklady.

6) 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 (napr. montáž klimatizačného zariadenia, satelitu, presklenie resp. prestrešenie loggie alebo balkóna, atď.), 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 so súhlasom správcu na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome.

7) Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien domu môže vlastník bytu iba na základe vypracovaného statického posudku v súlade so stavebným zákonom, súhlasu správcu a súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri svojoľnom zásahu vlastníka bytu do systému vykurovania a TÚV, jedná sa hlavne o uzatvorenie stúpačiek a vypustenia systémovej vody ÚK alebo TÚV bez oznámenia správcovi, vlastník bytu uhradí náklady spojené s výjazdom havarijnej služby dodávateľa tepla a správcu.

8) Vlastník bytu, nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt, nebytový priestor je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu, nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru v dome príslušnému stavebnému úradu.

9) 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.

10) 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.

11) Vlastník v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady, poškodenia alebo znehodnotenia na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore (merače pretečeného množstva studenej a teplej vody, pomerové rozdeľovače tepla). V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by v dôsledku toho vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom. Vlastník je povinný sprístupniť byt alebo nebytový priestor za účelom výmeny vodomerov a pomerových rozdeľovačov tepla a za účelom vykonania odpočtov nameraných hodnôt na meracích zariadeniach v byte alebo v nebytovom priestore.

12) 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.

13) Vlastníci v dome sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, nájom bytu, nebytového priestoru v dome a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie mesačného predpisu zálohových platieb a rozúčtovanie nákladov v dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozúčtovanie nákladov podľa poslednej známej evidencie. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju aktuálnu kontaktnú 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 a pomerových rozdeľovačov tepla, pri vzniku havarijnej situácie, požiaru a pod.).

14) Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok.

15) 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.

16) Vlastník v dome je oprávnený prenajať byt, nebytový priestor v dome inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu, nebytového priestoru.

## **Článok VI**

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

1) Správca zabezpečuje správu domu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom.

2) Správca zabezpečí plnenie svojich zákonných a zmluvných povinností v oblasti služieb a plnení v rámci výkonu správy podľa ust. čl. III. ods. 2 písm. a), b) zmluvy v rámci poplatku za správu.

3) Zmluvné strany sa dohodli, že okrem základných zákonných a zmluvných povinností podľa bodu 2 správca zabezpečí pre vlastníkov ďalšie služby a plnenia uvedené v čl. III ods. 3 písm. a) až i) zmluvy vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom. Vlastnými zamestnancami bude tieto realizovať za odplatu podľa cenníka, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu [www.osbdnr.sk](http://www.osbdnr.sk), alebo je k dispozícii k nahliadnutiu v kancelárii správcu (Klientske centrum – Nitra, Dlhá 4 alebo Centrálnе stredisko údržby, Benkova 2, Nitra).

4) Správca pri výkone správy podľa ust. čl. III ods. 3 písm. a) zmluvy vlastnými zamestnancami údržby vykonáva služby, ktoré nie sú uvedené v cenníku počas pracovnej doby odplatne za čiastku 8,84€ + 20%DPH, spolu 10,61 €. Správca je pri výkone týchto služieb oprávnený



účtovať dopravu v zmysle cenníka. V prípade výkonu týchto služieb nad rámec pracovnej doby (havarijná služba) vykonáva tieto služby odplatne za čiastku 9,86€ + 20%DPH, spolu 11,83€. Správca je pri výkone týchto služieb oprávnený účtovať výjazd vozidla a dopravu v zmysle cenníka.

5) Výšku odplaty za tieto služby môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, alebo o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR, v prípade ak bude inflácia menej ako 1%.

6) Dodávky plnení a služieb podľa čl. III ods. 4 a nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve budú realizované za osobitnú odplatu podľa cenníka, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu [www.osbdnr.sk](http://www.osbdnr.sk), alebo je k dispozícii k nahliadnutiu v kancelárii správcu (Klientske centrum – Nitra, Dlhá 4 alebo Centrálna stredisko údržby, Benkova 2, Nitra), alebo na základe osobitnej dohody zmluvných strán.

7) 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.

8) Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a uplatňovaním iných nárokov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom budú hradené z účtu domu až do ich vymoženia od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

## Článok VII

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

1) Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku ako aj na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvárajú vlastníci v dome fond prevádzky, údržby a opráv a fond vodomerov.

2) Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. 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.

3) Ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha balkón, lodžia alebo terasa, ku ktorým má právo výlučného užívania vlastník bytu alebo nebytového priestoru podľa ust. § 19 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

4) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytovými priestorami.

5) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a platby za správu.

6) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:

- a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
- c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- d) príjmy z výtlačku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

7) Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.

8) Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

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

10) Nepoužitú prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom v dome nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho kalendárneho roka.

11) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome, nemá doterajší vlastník bytu, nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.

12) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v dome.

13) V prípade výberu dodávateľa na dodávku tovaru, prác a služieb vlastníci hlasovaním zvolia svojich zástupcov na posudzovanie ponúk (tzv. pracovná skupina), ktorí spolu so správcom najvýhodnejšie ponuky predložia vlastníkom na hlasovanie o výbere dodávateľa. 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. Správca je povinný 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.

14) Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu a zástupcu vlastníkov nasledovný:

Správca je oprávnený aj bez súhlasu vlastníkov použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, ak:

a) zabezpečuje odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,

b) zabezpečuje odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,

c) zabezpečuje pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody, požiarne hydranty, hasiace prístroje) a pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TÚV (vodomery) a výmeny pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch, ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov a ktoré je správca oprávnený vykonať v súlade s povinnosťami stanovenými zákonom pre jednotlivé zariadenia,

d) zabezpečuje deratizáciu v zmysle VZN mesta, obce,

e) zabezpečuje bežné drobné opravy alebo údržbu, ktorých predpokladaný náklad nepresahuje 50,- € na jednu opravu,

f) na základe žiadanky podpísanej zástupcom vlastníkov na bežné drobné opravy a údržbu, ktorých náklad nepresahuje sumu .....€ (doplniť konkrétne za bytový dom na základe schválenia vlastníkmi) na jednu opravu. V takomto prípade je správca oprávnený vykonať opravy alebo údržbu bez schvaľovania výberu dodávateľa, najmä svojimi vlastnými kapacitami a k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov.

15) O iných výdavkoch spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku ako aj na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, ako sú uvedené v bode 14. písm. a) až f) rozhodujú vlastníci hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.

## Článok VIII

### ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMI

1) V súlade s touto zmluvou sú vlastníci v dome povinní poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy bytu alebo nebytového priestoru v dome.

2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní uhrádzať na účet bytového domu mesačne vopred úhrady v zmysle zálohového predpisu na základe týchto zásad:

2.1. najneskoršie do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca uhradiť:

- a) preddavky na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu v súlade s mesačným zálohovým predpisom
- b) preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške schválenej vlastníckmi
- c) mesačný poplatok za správu podľa zmluvy o výkone správy

Platby sa považujú za uhradené dňom pripísania na bankový účet domu.

2.2. Správca vypočíta výšku mesačnej zálohovej platby pre jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných v predchádzajúcom období a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie.

2.3. Aktuálny mesačný zálohový predpis správca doručí vlastníkom bytov a nebytových priestorov spôsobom v dome obvyklým (čl. XIV ods. 16 zmluvy).

2.4. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, ďalej tiež na základe zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodne s vlastníckmi v dome. Poplatok na správu môže správca okrem uvedených dôvodov, meniť aj o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok; v prípade ak bude inflácia menej ako 1% môže platby upraviť o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR.

2.5. Správca v priebehu kalendárneho roku vykoná bezplatne zmenu mesačného zálohového predpisu na základe dôvodnej individuálnej požiadavky vlastníka bytu alebo nebytového priestoru alebo na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

2.6. Z dôvodu platenia zálohových platieb mesiac vopred správca odúčtuje v platbách za príslušný kalendárny rok platbu vo výške jedného zálohového predpisu v mesiaci december ako preddavok na mesiac január nasledujúceho kalendárneho roka.

3) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov v dome správca rozúčtuje nasledovne:

**A/ podľa úžitkovej plochy bytu :**

Do úžitkovej plochy bytu sa počíta celá plocha bytu vrátane podielu plochy balkónov, lodží a terás

- a) poisťné – ide o poisťenie bytového domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a poisťenie zodpovednosti za škodu
- b) zrážková voda – úhrada za zrážkovú vodu

**B/ podľa počtu osôb v byte (osobomesiace) :**

- a) upratovanie – náklady za upratovanie spoločných priestorov
- b) elektrická energia – ide o náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch a na prevádzku výtahov.

Na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome môžu byť tieto položky rozúčtované pre všetky byty rovnako.

**C/ podľa bytov :**

- a) poplatok za správu – predstavuje náklady spojené so zabezpečením správy bytového domu a stanovuje sa rovnakým dielom na všetky byty alebo nebytové priestory v dome ,
- b) náklady na zvolanie schôdze vlastníkov v príslušnom bytovom dome okrem nákladov na tzv. výročnú, hodnotiacu schôdzu, ktorú na vlastné náklady zvoláva správca. Ide o náklady na pozvánky, poštovné, miestnosť a pod.
- c) odmena zástupcovi vlastníkov

#### **D/ podľa nameraného množstva :**

Spôsob merania spotreby a rozpočítavania nákladov tepelnej energie na vykurovanie, dodávku TÚV, studenej vody použitej na prípravu TÚV, vodného a stočného riešia osobitné predpisy.

- a) Konečná cena za dodávku TÚV v zložke studená voda na prípravu teplej vody sa vypočíta, ako súčin spotreby nameranej hodnoty na bytovom vodomere a koeficientu, pričom koeficient sa vypočíta ako podiel vyfakturovanej spotreby teplej úžitkovej vody od dodávateľa a súčtov spotrieb teplej vody odčítaných na bytových vodomeroch, vrátane vypočítanej spotreby teplej vody pri nesprístupnených bytoch. Takto prepočítaná spotreba sa vynásobí jednotkovou cenou za dodávku SV, čo je konečná cena za dodávku SV pre TÚV. V prípade úmyselného neumožnenia odpočtu určeného meradla na meranie množstva TÚV, pri poruche meradla, alebo v prípade, ak konečný spotrebiteľ odmietol určené meradlo namontovať, demontoval ho alebo ho znefunkčnil, určí sa konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj v súlade s platnou legislatívou. V prípade nezavineného dôvodu sa určí konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj v súlade s platnou legislatívou.
- b) V rozpočítavaní nákladov spojených s užívaním bytu sa konečná suma za dodávku SV v byte vypočíta, ako súčin spotreby nameranej hodnoty na bytovom vodomere a koeficientu, ktorý sa vypočíta ako podiel vyfakturovanej spotreby studenej vody dodávateľom a súčtom spotrieb studenej vody odčítaných na bytových vodomeroch vrátane vypočítanej spotreby studenej vody pri nesprístupnených bytoch. Takto prepočítaná spotreba sa vynásobí jednotkovou cenou za dodávku SV, čo je konečná cena za dodávku SV.
- c) Ak nemožno zistiť spotrebu SV pre konečného spotrebiteľa v dome vybavenom bytovými meradlami SV pre nezavinenú poruchu vodomera alebo z iného nezavineného dôvodu, bude spotreba konečnému spotrebiteľovi určená ako priemerná na základe pravidelných predchádzajúcich odpočtov určeného meradla za posledné 3 roky, ak údaje za posledné 3 roky boli odčítané. V prípade, že spotreba sa nedá určiť týmto spôsobom, bude konečnému spotrebiteľovi určená spotreba ako priemerná spotreba vody v m<sup>3</sup> na 1 osobu zo všetkých odčítaných bytov v dome s prepočtom na počet osôb v danom byte.
- d) Ak nemožno zistiť spotrebu SV pre konečného spotrebiteľa pre jeho zavinenie, ktorým spôsobil poškodenie plomby, resp. vodomera alebo, úmyselne nesprístupnil byt a písomne potvrdil, že neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva SV, stanovená spotreba vody podľa ods. c).
- e) Ak konečný spotrebiteľ sprístupnil byt v určenom čase k odpočtu meradla SV, ale v priebehu roka nesprístupnil byt k výmene určeného meradla za overené, tým spôsobil, že za vyúčtovacie obdobie inštalované určené meradlo nemá platné overenie. Náhradná spotreba za zúčtovacie obdobie sa vypočíta podľa vzorca:

$$S_c = \frac{\sum X_i \times (D - D_n)}{k} \times 1$$

S<sub>c</sub> – vypočítaná spotreba za vyúčtovacie obdobie v m<sup>3</sup> (kalendárny rok)

$\sum X_i$  – počet odpočtov, kedy byt nebol sprístupnený

D - stav v m<sup>3</sup> zdemontovaného meradla v roku, keď meradlu skončila platnosť overenia

D<sub>n</sub> – posledný odčítaný stav meradla

k – koeficient, koľko krát byt nebol sprístupnený

f) V nadväznosti na písmeno e), ak konečný spotrebiteľ nesprístupní byt k výmene určeného meradla SV za overené ani v nasledujúcom odpočtovom období, bude konečnému spotrebiteľovi určená spotreba ako priemerná spotreba vody v m<sup>3</sup> na 1 osobu zo všetkých odčítaných bytov v dome s prepočtom na počet osôb v danom byte.

**E/ havarijná služba :**

Paušálny poplatok vo výške 0,17€/mesiac/byt + 20%DPH, t.j. 0,20 €, v tých bytových domoch, v ktorých bol schválený vlastníckmi

**F/ podľa počtu meračov :**

merač pretečeného množstva na studenú vodu (vodomer) 0,50 €/mesiac/jeden kus

merač pretečeného množstva na teplú vodu (vodomer) 0,50 €/mesiac/jeden kus

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

5) Ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia a nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome vykoná správca za predchádzajúci rok v termíne najneskôr do 31.5. príslušného roka. Vyúčtovanie sa doručuje vlastníkom spôsobom v dome obvyklým (čl. XIV ods. 16 zmluvy). Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.

6) Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na účet vlastníkov uvedený vo vyúčtovaní.

7) V takej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom bytu vyúčtovaním vyčíslený preplatok a to na účet vlastníka, z ktorého sú uhrádzané mesačné zálohové platby. V prípade iných spôsoboch úhrady zálohových platieb (najmä poštové poukážky) je správca oprávnený tento preplatok započítať do platieb na ďalšie obdobie. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vlastníkovi bytu vznikne podľa vyúčtovania úhrad za plnenia preplatok a súčasne podľa účtovnej evidencie správcu dlhuje ku dňu 31.05. platby za úhrady, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo poplatok za správu, je správca oprávnený započítať preplatok voči existujúcemu dlhu.

8) Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní s úhradou platieb podľa ods. 1 viac ako tri mesiace správca zašle upomienku, pričom vlastník je povinný znášať náklady spojené s poštovným a uhradiť správcovi poplatok za zaslanie upomienky vo výške podľa cenníka.

9) 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 podľa ods. 2 alebo

nedoplatku podľa vyúčtovania podľa ods. 6 tohto článku je omeškaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome povinný zaplatiť úrok z omeškania. Výška úroku z omeškania je určená nariadením vlády č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Uhradený úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. O prípadnom odpustení úroku z omeškania môžu rozhodnúť vlastníci v dome hlasovaním.

10) Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.

## **Článok IX**

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

1) Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu, stanovený v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke „poplatok za správu“.

2) Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať mesačne vopred z účtu domu 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 zabezpečených služieb a poskytnutých plnení správcom podľa čl. II ods. 1 písm. a) až f) a čl. III ods. 1 až 4 tejto zmluvy a predstavuje sumu 5,90€/ byt/nebytový priestor mesačne + 1.18€ DPH (20%), spolu 7,08€ .

5) Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s čl. VIII ods. 2 bod 2.4. tejto zmluvy.

6) Akákoľvek iná zmena výšky poplatku za správu je možná dohodou oboch zmluvných strán formou písomného dodatku k tejto zmluve.

7) V poplatku na správu nie sú zahrnuté náklady za administratívne úkony správcu, ktoré správca vykoná na základe individuálnej požiadavky vlastníka alebo v jeho záujme a ktoré nesúvisia so správou domu ako celku.

8) Správca má okrem nároku na poplatok za správu aj nárok na náhradu ekonomicky oprávnených nákladov, ktoré mu vznikli pri plnení povinností vyplývajúcich pre správcu zo zákona alebo zo zmluvy o výkone správy. Ide predovšetkým o náklady, ktoré správcovi vzniknú pri vymáhaní škody, ktorá vznikla vlastníkom činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka v dome, náklady spojené so súdnym zastupovaním pri vymáhaní nedoplatkov alebo iných pohľadávok a nárokov, náklady spojené s podaním návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na dobrovoľnú dražbu a pod.

## **Článok X**

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

- 1) Správca v súlade s čl. IV ods. 4 predkladá vlastníkom v dome správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok a ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
- 2) Správa o činnosti obsahuje najmä informácie o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
- 3) Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti v súlade s touto zmluvou a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia podľa tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

### **Článok XI ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV**

- 1) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
- 2) Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 3) Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.
- 4) Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
- 6) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov v dome mu prislúcha odmena podľa jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov.

### **Článok XII PODPISOVANIE ZMLÚV**

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

### **Článok XIII ROZHODOVANIE VLASTNÍKOV HLASOVANÍM**



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

2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

3) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:

a) správcu,

b) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,

c) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.

5) Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

6) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome spôsobom obvyklým (čl. XIV ods. 16 zmluvy).

Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.

7) Schôdzu vlastníkov vedie správca alebo zástupca vlastníkov v dome alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

8) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas

alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

9) Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

10) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým (čl. XIV ods. 15), oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôzdu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

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

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

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

- a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení 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 neprímeranom 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, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
- k) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

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

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

15) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

16) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 13 až 15, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

(17) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 13 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 14 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 16 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

## **Článok XIV OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva podľa § 15 zák. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov voči tým záložným dlžníkom bytového domu, o ktorých rozhodli vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.

2) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na úkony vyplývajúce z uplatnenia práva vyjadriť sa k stavebnému konaniu a k stavebnému povoleniu, ku kolaudačnému konaniu a ku kolaudačnému rozhodnutiu a k prípadnému vzdaniu sa odvolania v uvedených konaniach, ako aj k preberaniu poštových zásielok s týmito konaniami spojených.

3) 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.

4) Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca. Správca nezodpovedá za vzniknuté škody v dôsledku toho, že vlastníci v dome neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu, k rekonštrukcii a modernizácii, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

5) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome sú povinní požiadať správcu o jeho potvrdenie, že vlastníci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do konca príslušného mesiaca, v ktorom bol povolený vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu v celom rozsahu.

6) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom, nebytovým priestorom v dome na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastníci 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. Závazky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

7) 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.

8) Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, 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.

9) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.

10) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony (vrátane uzatvárania a skončenia zmlúv) súvisiace s prenájomom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku.

11) Správca je oprávnený na účely ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na úhradách za plnenia a na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv aspoň 500 EUR. 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 úhradách za plnenie a preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv.

12) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, IBAN v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä zákonom č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pre účely plnenia zmluvného vzťahu ako i pre účely výkonu správy.

13) Vlastníci (dotknuté osoby – ust. § 5 písm. n) zák. č. 2018/2018 o ochrane osobných údajov) berú na vedomie, že spracovateľom osobných údajov je výhradne správca alebo ním poverené osoby a ich údaje v nevyhnutnom rozsahu uchováva len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú a zároveň sú si vedomí, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch.

14) Správca oboznamuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom. Vlastníci bytov a nebytových

priestorov bytového domu sa môžu pravidelne oboznamovať so zoznamom sprostredkovateľov, ktorý je uložený u správcu k nahliadnutiu alebo na webovej stránke správcu.

15) Miestom obvyklým na zverejňovanie informácií v dome sa považuje nástenka alebo informačná tabuľa, umiestnená na 1. NP vo vchode bytového domu, ak má bytový dom viac vchodov, umiestnia sa informácie vo všetkých vchodoch. Ak nie je v bytovom dome (alebo v niektorom vchode) nástenka alebo informačná tabuľa, zverejnia sa informácie vylepením na vchodové dvere vo vestibule domu alebo na dvere výťahu na 1.NP.

16) Doručovanie písomností spôsobom v dome obvyklým sa považuje:

- doručovanie prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo inou určenou osobou osobne vlastníkovi, ktorý potvrdí prevzatie zásielky vlastnoručným podpisom,
- doručovanie prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo inou určenou osobou vhođením do poštovej schránky vlastníka za prítomnosti dvoch svedkov, o čom sa urobí písomný záznam s uvedením dátumu doručenia a podpisu prítomných svedkov,
- poštou, ak v bytovom dome nie je zvolený zástupca,
- poštou, ak vlastníci alebo zástupca vlastníkov o to správcu požiadajú,
- poštou sa vždy doručuje vlastníkom, ktorí v dome nebyvajú a písomne oznámili správcovi kontaktnú adresu na doručovanie písomných zásielok.

Náklady za poštovné uhradia vlastníci v dome v zmysle platného cenníka správcu, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu [www.osbdnr.sk](http://www.osbdnr.sk), alebo je k dispozícii k nahliadnutiu v kancelárii správcu (Klientske centrum – Nitra, Dlhá 4 alebo Centrálné stredisko údržby, Benkova 2, Nitra).

## **Článok XV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany.

2) Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.

3) Vypovedať túto zmluvu o výkone správy môže každá zo zmluvných strán, t. j. vlastníci v dome aj správca. Vlastníci v dome môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným

správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. 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) Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskoršie však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

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

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

8) Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy o výkone správy zaniká doteraz platná zmluva o výkone správy.

9) Zmluva bola schválená vlastníkami bytov písomným hlasovaním v dňoch ..... Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom.....

V Nitre dňa .....

V Nitre dňa .....

Za správcu:

Za vlastníkov:  
osoba poverená vlastníkami  
podpísať zmluvu o výkone správy

.....

.....

