

# ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. ....

pre bytový dom ..... v Brezne  
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. Stavebné bytové družstvo Brezno

so sídlom Malinovského 12, 977 01 Brezno  
zapísané v obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica,  
oddiel Dr, vložka číslo 141/S  
IČO: 00170143, DIČ : 2020458671, IČ DPH : SK 2020458671  
bankové spojenie :  
IBAN:  
zastúpené : Ing. Ján Ďurkovič, predseda predstavenstva  
Ing. Iveta Králiková, podpredseda predstavenstva

ako správca (ďalej len „správca“)

a

**2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.....**, zapísaní  
v evidencii katastra nehnuteľností Okresného úradu v Brezne 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: .....  
trvalý pobyt: .....  
účet domu v banke:  
IBAN:

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

## Článok II PREDMET ZMLUVY

1) Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy bytového domu (ďalej len „domu“) na ul.  
..... č.o. .... 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  
(ďalej len “NP“)v dome:

- prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo NP,
- vedenie účtov domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a NP v dome,
- ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2) Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov bytov a NP obstará služby v súlade s touto zmluvou.

3) Vlastníci bytov a NP 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 NP v dome, príslušenstva domu a príslušenstva 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 NP 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
- evidencia a kontrola výťahov (dom s výťahom)
- deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu
- poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu
- vedenie účtov domu v banke
- spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov alebo NP:
- 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 spojenej 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 NP v dome, vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a NP, 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 NP výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov a NP, 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 poisťovňu týkajúcu sa bytového domu.

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

3) Okrem základných povinností uvedených v ods. 2 tohto článku zmluvy správca zabezpečí pre vlastníkov bytov a NP 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 TUV 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) správu samostatnej domovej kotolne (dom kde je zriadená, správca nezabezpečuje dodávku tepla, ale len dodávku zemného plynu),
- e) evidenciu a spravovanie nadštandardných služieb (upratovanie spoločných priestorov, kurič a iné služby na základe požiadaviek vlastníkov),
- F) havarijnú službu a držanie pohotovosti,
- g) sprostredkovanie a uzatvorenie úverovej zmluvy a následnú evidenciu a správu úverových zmlúv,
- h) správu dotácií a úverov poskytovaných štátom zo štátneho rozpočtu,
- i) zabezpečenie prenájomu spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome a vedenie s tým spojenej agendy,
- j) činnosti zodpovedajúce činnostiam zástupcu vlastníkov (bytové domy bez zástupcu vlastníkov).

4) Okrem rozsahu služieb a plnení spojených s užívaním bytov a NP v dome, uvedených v ods. 2 a ods. 3 tohto článku, správca zabezpečí pre vlastníkov aj iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú na základe rozhodnutia vlastníkov v dome v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov, a to za osobitnú odplatu.

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

- 1) Správca vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a NP v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a NP 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 NP v dome.
- 2) Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a NP v dome,
  - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo NP v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo NP v dome,
  - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo NP v dome.
- 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 NP v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a NP v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a NP v dome,

- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a NP v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome,
- g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a NP v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť 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 NP 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. O začatí prác je správca povinný telefonicky, prípadne e-mailom informovať zástupcu vlastníkov,
- 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 elektronicky 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 10 pracovných 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 príľahlého 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 NP 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 NP 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 NP 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 NP v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP 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 NP 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, NP, 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, NP v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom, NP 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, NP, alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt, NP v dome užívajú.

4) Vlastník v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprímeranom 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 neprímeraným 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 NP v dome, ktorými vlastník bytu, NP v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu (napr. montáž klimatizačného zariadenia, satelitu, presklenie resp. zastrešenie 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 NP v dome. Pri svojvoľnom zásahu vlastníka bytu do systému vykurovania a TÚV, jedná sa hlavne o odstraňovanie, vymieňanie radiátorov, pripájanie ďalších odberných zariadení, uzatvorenie stúpačiek a vypustenie systémovej vody ÚK alebo TÚV bez oznámenia správcovi, vlastník bytu znáša vzniknutú škodu v plnom rozsahu.

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

9) Vlastníci bytov, NP v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov, NP 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 NP 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 NP v dome, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody alebo tepla v byte alebo NP a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo NP 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 NP za účelom výmeny vodomerov a pomerových rozdeľovačov tepla a za účelom vykonania odpočtov nameraných hodnôt na meracích zariadeniach v byte alebo v NP.

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, NP 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, alebo byt neužíva, je povinný písomne oznámiť správcovi a zástupcovi vlastníkov 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, NP v dome a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu, NP v dome.

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

## **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 ods. 2 správca zabezpečí pre vlastníkov ďalšie služby a plnenia uvedené v čl. III ods. 3 písm. a) až j) zmluvy vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom. Vlastnými zamestnancami bude tieto realizovať za odplatu podľa cenníka, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu [www.sbdbr.sk](http://www.sbdbr.sk), alebo je k dispozícii k nahliadnutiu na nástenke pri sekretariáte správcu (Malinovského 12, Brezno).

4) Správca pri výkone správy podľa ust. čl. III ods. 3 písm. a) zmluvy vlastnými zamestnancami údržby vykonáva služby počas pracovnej doby za odplatu uvedenú v cenníku, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu [www.sbdbr.sk](http://www.sbdbr.sk), alebo je k dispozícii k nahliadnutiu na nástenke pri sekretariáte správcu a dispečingu (Malinovského 12, Brezno).

5) Výšku odplaty za služby uvedené v cenníku môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.

6) Dodávky plnení a služieb podľa čl. III ods. 4 a nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve budú realizované za osobitnú odplatu dohodnutú medzi správcou a vlastníkami.

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, avšak je povinný o začatí prác telefonicky, prípadne e-mailom informovať zástupcu vlastníkov.

8) Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a uplatňovaním iných nárokov pre vlastníkov bytov a NP správcou 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 NP, príslušenstva a príslušného pozemku ako aj na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvárajú vlastníci v dome fond prevádzky, údržby a opráv.
- 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 NP 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 NP 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 NP v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi NP.
- 5) Vlastník bytu alebo NP 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 NP,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príslušného pozemku,
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výtlačku exekúcie bytu alebo NP alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo NP, 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 NP, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú aj opravy balkónov, lodží 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, NP 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) Nepoužitý 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, NP v dome, nemá doterajší vlastník bytu, NP 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 na financovanie prevádzky, údržby, opráv a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v dome.

13) V prípade výberu dodávateľa na dodávku tovaru, prác a služieb si vlastníci môžu hlasovaním zvoliť svojich zástupcov na posudzovanie ponúk (tzv. pracovná skupina), ktorí so správcom predložia vlastníkom najvýhodnejšiu/e ponuku/y 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 NP v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a NP 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:

14.1. 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, správca je povinný o začatí prác telefonicky, prípadne e-mailom informovať zástupcu vlastníkov,

b) zabezpečuje odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, správca je povinný o začatí prác telefonicky, prípadne e-mailom informovať zástupcu vlastníkov,

c) zabezpečuje pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvihacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody, požiarne hydranty, hasiace prístroje) a pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TUV (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) na základe objednávky na vykonanie opravy (tzv. žiadanky) podpísanej zástupcom vlastníkov na bežné drobné opravy a údržbu a to do výšky 1000,- €. 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. Za potvrdenú objednávku na vykonanie opravy od zástupcu vlastníkov sa považuje aj elektronická objednávka zaslaná na e-mailovú adresu strediska údržby správcu z e-mailovej adresy zástupcu vlastníkov. Ak o opravu žiada vlastník bytu, musí byť objednávka na vykonanie opráv podpísaná vopred zástupcom vlastníkov, v opačnom prípade si náklady na opravu hradí sám vlastník.

14.2. Zástupca vlastníkov je oprávnený aj bez súhlasu vlastníkov použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv:

a) pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb do výšky schválenej uznesením zo schôdze Vlastníkov.

b) pre zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku do výšky schválenej uznesením zo schôdze Vlastníkov.

15) O iných výdavkoch spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príľahlého pozemku ako aj na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, ako sú uvedené v bode 14. 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 NP v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy bytu alebo NP 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 posledného 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 uvedený v záhlaví zmluvy .

2.2. Správca vypočíta výšku mesačnej zálohovej platby pre jednotlivé byty a NP 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 NP 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.

2.5. Správca v priebehu kalendárneho roku vykoná bezplatne zmenu mesačného zálohového predpisu na základe dôvodnej individuálnej požiadavky vlastníka bytu alebo NP alebo na základe rozhodnutia vlastníckov bytov a NP v dome.

2.6. Z dôvodu platenia zálohových platieb mesiac vopred, sa za príslušný kalendárny rok zahrnú platby zaplatené od decembra predchádzajúceho roku, ako preddavok na mesiac január, do novembra príslušného roku, ako preddavok na mesiac december.

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

#### **3.1. Podľa spoluvlastníckeho podielu :**

- 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.

#### **3.2. Podľa počtu osôb v byte (osobomesiace) :**

- a) elektrická energia – ide o náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch a na prevádzku výťahov.

#### **3.3. Podľa bytov :**

- a) poplatok za správu – predstavuje náklady spojené so zabezpečovaním správy bytového domu a stanovuje sa rovnakým dielom na všetky byty alebo NP v dome,
- b) odmena zástupcovi vlastníckov,
- c) deratizácia a dezinfekcia,
- d) upratovanie – náklady za upratovanie spoločných priestorov.

#### **3.4. Podľa nameraného množstva :**

- a) tepelná energia - spôsob merania spotreby a rozpočítavania nákladov tepelnej energie na vykurovanie a prípravu TUV podľa osobitného predpisu,

b) studená voda (SV) použitá na prípravu TÚV,

c) studená voda.

3.4.1. Konečná cena za dodávku TÚV v zložke studená voda na prípravu TÚV sa vypočíta, ako súčin spotreby nameranej hodnoty na bytovom vodomere a koeficientu, pričom koeficient sa vypočíta ako podiel vyfakturovanej spotreby TÚV 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.

3.4.2. 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 SV odčítaných na bytových vodomeroch vrátane vypočítanej spotreby SV pri nesprístupnených bytoch. Takto prepočítaná spotreba sa vynásobí jednotkovou cenou za dodávku SV, čo je konečná cena za dodávku SV.

3.4.3. 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 posledný rok, ak údaj za posledný rok bol odčítaný. 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.

3.4.4. Ak nemožno zistiť spotrebu SV pre konečného spotrebiteľa pre jeho zavinenie, ktorým spôsobil poškodenie plomby, resp. vodomera alebo, úmyselne nesprístupnil byt na meranie množstva SV, alebo v priebehu roka nesprístupnil byt k výmene určeného meradla za overené, stanoví sa spotreba vody podľa ods. 3.4.3.

### **3.5. Havarijná služba :**

Paušálny poplatok vo výške 0,096 € s DPH/mesiac/byt.

4) Úpravu rozúčtovania nákladov správca vykoná na základe zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutím vlastníkov bytov a NP 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, NP v dome vykoná správca za predchádzajúci rok v termíne najneskôr do 31. mája 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 NP 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, správca vráti preplatok formou poštovej poukážky. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak vlastníkom bytu a NP vznikne podľa vyúčtovania úhrada za plnenia preplatok a súčasne podľa účtovnej evidencie správcu dlhuje k 30. aprílu platby za úhrady, platby do fondu prevádzky,

údržby a opráv, poplatok za správu, alebo zmluvnú pokutu, je správca oprávnený započítať preplatok voči existujúcemu dlhu.

8) Vlastníkovi, ktorý je v omeškaní s úhradou platieb podľa ods. 2 a ods. 6 správca zašle upomienku a v prípade trvania omeškania viac ako 3 mesiace, správca zašle výzvu, pričom vlastník je povinný uhradiť poplatok za vystavenie upomienky a výzvy vo výške podľa cenníka.

9) Pre prípad omeškania vlastníka s úhradou platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, NP v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa ods. 2 alebo nedoplatku podľa vyúčtovania podľa ods. 6 tohto článku sa zmluvné strany dohodli, že omeškaný vlastník bytu alebo NP v dome je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania, ktorá je príjmom správcu.

10) V prípade omeškania správcu s vrátením preplatku z ročného vyúčtovania podľa ods.7 tohto článku, je správca povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,1 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

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

## **Článok IX ZÁSADY URČENIA VÝŠKY POPLATKU 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 po skončení príslušného mesiaca previesť z účtu vlastníkov zriadeného pre dom poplatok za správu za spravované byty a NP na svoj účet.

3) Výška poplatku za správu sa určuje rovnakým dielom na byt a NP v dome.

4) Výška mesačného poplatku za správu je stanovená dohodou zmluvných vo výške 7,92 € bez DPH mesačne , t. j. 9,50 € s DPH za každý byt a NP v dome. Poplatok sa platí spoločne s preddavkami do FPÚO a za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP.

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) 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, návrhu na dobrovoľnú dražbu, náklady spojené s konkurzným konaním a podobne.

## **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 spôsobom uvedeným v čl. XIV ods. 16.
- 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 NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a NP v dome.
- 2) Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo NP v dome.
- 3) Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a NP 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 NP v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a NP v dome.
- 5) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome podľa zákona.
- 6) Zástupca vlastníkov môže byť zvolený za overovateľa zápisnice, za overovateľa pri písomnom hlasovaní a tiež za osobu poverenú na podpisovanie zmluvy o výkone správy a ďalších zmlúv za vlastníkov, ktoré boli schválené vlastníkami bytov a NP.
- 7) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov v dome mu prislúcha odmena podľa jej schválenia vlastníkami bytov a NP.

## **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 NP 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 NP v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušného pozemku.

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

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

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

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

6) Zmluvné strany sa dohodli, že si vlastníci bytov v jednotlivých vchodoch môžu vykonať aj čiastkové schôdze a to buď len v jednom vchode alebo v skupine vchodov, ak sa o predmete hlasovania rozhoduje podľa tohto článku a predmet schôdze a hlasovania sa týka len vchodu alebo skupiny vchodov. V tomto prípade hlasujú iba vlastníci konkrétneho vchodu alebo skupiny vchodov, ktorých sa predmet hlasovania týka. Čiastkové schôdze musia mať zhodný program schôdze a musí sa z nich spísať samostatná zápisnica, v ktorej sa uvedie menný zoznam a počet prítomných vlastníkov a presné výsledky každého hlasovania. Čiastkové schôdze sa musia uskutočniť v lehote do štrnásť kalendárnych dní od dátumu uskutočnenia prvej čiastkovej schôdze. Zápisnica z konania čiastkových schôdzí musí byť vyhotovená najneskôr do 7 dní od konania poslednej čiastkovej schôdze. V súhrnnej zápisnici sa uvedú výsledky všetkých hlasovaní z čiastkových schôdzí a prijatých uznesení. Na potrebný počet hlasov sa podľa prejednávanej problematiky vzťahujú príslušné ustanovenia tohto článku. Za deň konania schôdze pre účely zákona sa bude považovať deň konania poslednej čiastkovej schôdze.

7) 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.

8) Schôdzu vlastníkov vedie správca alebo zástupca vlastníkov v dome alebo zvolený vlastník bytu alebo NP 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 NP 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 NP 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 NP v dome a podpíše ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä

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

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 (čl. XIV ods. 15), oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a NP v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

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

13) Prehlasovaný vlastník bytu alebo NP 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 NP v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo NP v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a NP podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo NP v dome súd.

14) Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP 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 vlastníckmi 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 vlastníckmi NP a garáží v dome,
- h) súhlase s úpravou bytu alebo NP v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a NP v dome v neprimeranom rozsahu,
- i) súhlase s úpravou bytu alebo NP, ktorou vlastník bytu a NP 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 NP 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 vlastníckmi bytov a NP v dome podľa § 19 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

15) Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníckov bytov a NP 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 NP v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo NP 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 vlastníckov bytov a NP 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 vlastníckov bytov a NP v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva NP, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníckov bytov a NP v dome.

17) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 14 až 16, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníckov bytov a NP v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníckov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

18) Ak vlastníci bytov a NP 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 vlastníckov bytov a NP v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 15 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníckov bytov a NP 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 vlastníckov bytov a NP 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 NP 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 modernizácií, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
- 5) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu, NP v dome sú povinní požiadať správcu o jeho potvrdenie, že vlastníč nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, NP 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, NP v dome na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník bytu, NP 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.
- 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, NP v dome, ktoré urobil vlastník v dome, vzniká zo zákona k bytu, NP v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP 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 NP 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 prenájmom 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 NP 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 NP 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 NP v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu (IBAN) v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

13) Vlastníci (dotknuté osoby – ust. § 5 písm. n, zák. č. 18/2018 Z.z. 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 NP bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom. Vlastníci bytov a NP v 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 výtahu 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 (bytové domy, kde je zvolený zástupca vlastníkov)
- 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 cenníka, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu [www.sbdbr.sk](http://www.sbdbr.sk), alebo je k dispozícii na nahliadnutie na nástenke pri kancelárii sekretariátu správcu (Malinovského 12, Brezno).

- elektronickou poštou, s výnimkou vyúčtovania úhrad za plnenia a nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojených s užívaním bytu a NP, ako aj mesačného zálohového predpisu.

## **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 vlastníkami bytov a NP 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 NP v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkami 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 a NP písomným hlasovaním, nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1. júla 2019.

V Brezne, dňa .....

V Brezne, dňa .....

Za správcu:

Za vlastníkov:  
osoba poverená vlastníkmi  
podpísať zmluvu o výkone správy

.....

Ing. Ján Ďurkovič  
predseda predstavenstva

.....

Meno a priezvisko

.....

Ing. Iveta Králiková  
podpredseda predstavenstva