

## **ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY**

uzavretá podľa ustanovení zákona 182/1993 Z. z.

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Bytový dom **xxxx**



# Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len „zmluva“)

## I.

### Zmluvné strany

#### 1.1. Správca:

**IFM, a. s.**

sídlo: Robotnícka 2160, 017 01 Považská Bystrica  
IČO: 44 643 560  
DIČ: 2022790363  
IČ DPH: SK2022790363  
Bank. spoj.: Slovenská sporiteľňa, a.s., Považská Bystrica,  
číslo účtu: SK500900000000222305352  
registrácia: Obchodný register Okresného súdu Trenčín, Oddiel Sa., vl. č. 10752/R  
zast.: Jerome Vallete - predseda predstavenstva  
Ing. Jana Portášíková - člen predstavenstva  
Mgr. Oľga Stráňavová - člen predstavenstva

(ďalej len ako „správca“)

a

**Vlastníci bytových a nebytových priestorov bytového domu xxxx**

(ďalej len ako „vlastníci“)

(správca a vlastníci ďalej spolu aj ako „zmluvné strany“ alebo jednotlivo ako „zmluvná strana“)

## II.

### Predmet zmluvy

- 2.1. Predmetom zmluvy je záväzok správcu, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. xxxx so súpisným číslom xxxx, postavenom na pozemku, parcela registra xx parc. č. xxxx o výmere xxxx m<sup>2</sup>, druh pozemku - xxxx, zapísanom na LV č. xxxx, vedenom xxxx, zabezpečí plnenia v mene a na účet vlastníkov, spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a správou predmetného domu v rozsahu a obsahu podľa článku III. tejto zmluvy.
- 2.2. Predmetom zmluvy je aj záväzok vlastníkov za zabezpečenie dojednanej správy zaplatiť správcovi odplatu vo výške a spôsobom dohodnutým v tejto zmluve.

## III.

### Rozsah a obsah predmetu plnenia

- 3.1. Správa bytového domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov v bytovom dome:
  - prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva, podľa požiadaviek vlastníkov bytového domu a v súlade s právnymi predpismi,
  - služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,

- vedenie účtu bytového domu v banke,
- vymáhanie vzniknutých škôd, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku.

3.2. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, príľahlých pozemkov a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov pred svojimi záujmami.

3.3. Správca uzatvorí a zabezpečí plnenie zmlúv pre dodávku nasledovných médií a pre poskytovanie nasledovných služieb:

- a) dodávka tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplej úžitkovej vody (TÚV),
- b) dodávka studenej vody (SV) a odvádzanie odpadových vôd a odvádzanie zrážkových vôd,
- c) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu vrátane nebytových priestorov a ich osvetlenie,
- d) prevádzku a servis výťahov, vrátane pravidelných prehliadok a revízií; havarijnú službu na odstraňovanie porúch výťahov,
- e) upratovanie spoločných častí domu,
- f) deratizáciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome,
- g) havarijnú službu v bytovom dome,
- h) poistenie bytového domu, spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu,
- i) odpis pomerových meračov,
- j) požiarnu ochranu,
- k) u technických zariadení zdvíhacích, plynových, tlakových, elektrických inštalácií a bleskozvodov:
  - odborné prehliadky a odborné skúšky
  - úradné skúšky a opakované úradné skúšky,
 v časových lehotách stanovených zákonom a všeobecne záväznými právnymi predpismi a odstránenie zistených nedostatkov,
- l) správca nezodpovedá za technické zariadenia inštalované v bytoch (napr.: kotle, prietokové ohrievače, a pod.), ktoré nie sú súčasťou spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (§13 ods. 7 zák. č. 124/2006 Z. z. BOZP).

3.4. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy:

- a) fondu opráv a údržby bytového domu a príľahlých pozemkov,
- b) zálohových platieb za poskytované služby,
- c) ročného vyúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
- d) platieb za poskytnuté energie a služby,
- e) vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia,
- f) evidenciu upomienok pre neplatičov.

3.5. Správca zabezpečí vykonanie odborných prehliadok požiarnej ochrany, preventívnej protipožiarnej prehliadky, revízií a skúšok zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení v zmysle vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarimi v znení neskorších predpisov a vedenie revízných kníh k jednotlivým zariadeniam v dome.

3.6. Správca zabezpečí odstránenie závad zistených z prehliadok a skúšok podľa bodu č. 3.3. tejto zmluvy v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3.7. Správca zabezpečí opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou, pričom je oprávnený uzatvárať v mene vlastníkov v danom rozsahu zmluvy o dielo a ich dodatky, pričom sa vyžaduje súhlas vlastníkov bytov podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3.8. Správca zabezpečí na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov uzatvorenie zmlúv na vykonanie upratovania, drobnej údržby, havarijnej služby a pod. – externe, prípadne vlastnými zdrojmi.

3.9. Správca zabezpečí pre vlastníkov aj iné činnosti spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú a vlastníci si odsúhlasia podľa príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

3.10. Správca je v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov v dome pred súdom, správu domu vykonáva samostatne v mene vlastníkov bytov v dome, je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu v bytovom dome, vymáhať vzniknuté nedoplatky aj súdnou cestou a v exekučnom konaní, podať návrh na vykonanie exekučnej alebo dobrovoľnej dražby bytu v dome v zmysle čl. IV. bod 4.12. tejto zmluvy.

3.11. Správca je oprávnený uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o úvere, zmluvy o dielo, výpožičke, nájme nebytových priestorov, spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení v bytovom dome za nájomné (s výnimkou určenou v § 19 ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení) a ich dodatky, pričom sa vyžaduje súhlas vlastníkov bytov podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. V prípade výpožičky, ak do miestnosti je potrebné dodať energie, vypožičiavateľ je povinný na vlastné náklady zabezpečiť príslušné merače energií a uhradiť vyúčtovanú čiastku za spotrebované energie, ktorú správca zaúčtuje do fondu prevádzky, údržby a opráv.

3.12. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na všetky právne úkony v ich mene na zabezpečovanie povinností uvedených v bode 3.3. a 3.4. tejto zmluvy.

#### **IV.**

#### **Práva a povinnosti správcu**

4.1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, príslušné technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy.

4.2. Správca je povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov efektívne a v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov,
- c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb (§9 ods. 5 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov,
- d) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- e) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy, kópie.

4.3. Správca sa ďalej zaväzuje vykonať pre vlastníkov, podľa podkladov získaných pri zriaďovaní správy domu, resp. podkladov od vlastníkov a po prerokovaní so zástupcami vlastníkov, výpočet preddavkov na úhradu nákladov spojených s bývaním, ich inkasovanie a vyúčtovanie v súlade s platnými právnymi predpismi. Pri stanovení výšky mesačných preddavkov na plnenia uvedené v článku III. ods. 3.3. tejto zmluvy vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov:

- ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov,
- na základe rozhodnutia cenových orgánov (napr. Úrad pre reguláciu sieťových odvetví),
- na základe vypočítaného zostatku z ročného vyúčtovania,
- ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných služieb a vlastníci so zmenou výšky mesačných preddavkov dali písomný súhlas (odsúhlasenie v súlade so zákonom 182/1993 Z. z.),
- ak sa na tom písomne dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov domu.

Správca je povinný písomne upozorniť vlastníkov, ktorí sú v omeškaní s platbami na vznikajúci nedoplatok. Každú zmenu zálohového predpisu správca bezodkladne spracuje a nové zálohové predpisy doručí vlastníkom.

4.4. Ekonomická agenda uvedená v článku III. ods. 3.4. tejto zmluvy sa bude viesť formou podvojného účtovníctva. Samostatný účet bytového domu je vedený v xxxx – číslo účtu xxxx na platby vlastníkov:

- a) do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu (ďalej len fond prevádzky, údržby a opráv alebo FPÚO),
- b) na zálohové platby za služby uvedené v článku III. ods. 3.3. tejto zmluvy,
- c) na poplatok za výkon správcovskej činnosti.

Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy. Majetok vlastníkov na tomto účte nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

4.5. Po skončení kalendárneho roku vykoná správca vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, a to nasledovným spôsobom:

- a) dodávku studenej vody a jej odkanalizovanie (podľa odpočtov pomerových vodomeroch v bytoch a NP a upravených koeficientom podľa príslušných právnych predpisov)
- b) dodávku TÚV (podľa odpočtov pomerových vodomeroch v bytoch a NP a upravených koeficientom podľa príslušných právnych predpisov)
- c) dodávku ohrevu TÚV (základná zložka 20 % podľa rovnakého dielu na byt a nebytový priestor, spotrebná zložka 80 % podľa nameraných hodnôt a upravených koeficientom; spôsob rozúčtovania ohrevu TÚV je stanovený osobitným predpisom)
- d) dodávka tepla na ÚK (pomer základnej zložky podľa vykurovanej plochy a spotrebnej zložky podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov/ PRVN na základe schválenia vlastníkov alebo podľa zákona: 60 % podľa vykurovanej plochy, spotrebná zložka 40 % podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov/PRVN),
- e) upratovanie spoločných častí domu (rozpočíta sa na základe schválenia vlastníkov)
- f) dodávku elektrickej energie:
  - do spoločných častí a zariadení domu,
  - do výťahov (podľa počtu bývajúcich osôb/osobomesiacov v bytoch a NP). Servisné služby výťahov (podľa počtu bývajúcich osôb/osobomesiacov v bytoch a NP),
- g) poistenie domu (na základe spoluvlastníckeho podielu uvedeného na liste vlastníctva, alebo rovným dielom na byt a nebytový priestor),
- h) odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy (podľa m<sup>2</sup> plochy spoluvlastníckeho podielu uvedeného na liste vlastníctva + prenajaté časti v dome),
- i) deratizáciu a dezinfekciu v dome (rovným dielom na byt a nebytový priestor),
- j) havarijnú službu (rovnakým dielom na byt a nebytový priestor),
- k) poplatok za výkon správy (podľa výšky predpísanej čiastky),
- l) tvorba fondu prevádzky údržby a opráv (podľa výšky predpísanej čiastky na základe rozhodnutia vlastníkov),
- m) vyúčtovanie poplatkov podľa cenníka, ktorý tvorí neoddeliteľnú prílohu č. 2 k tejto zmluve.

Zmluvné strany sa dohodli:

Počet bývajúcich osôb je povinný ohlásiť každý vlastník správcovi (článok V. ods. 5.5. tejto zmluvy). Na konci kalendárneho roku, za ktorý sa ide vykonávať vyúčtovanie, je vlastník povinný si skontrolovať počet bývajúcich osôb na základe výzvy od správcu. Zástupca vlastníkov je povinný skontrolovať údaje za celý bytový dom (článok V. ods. 5.20. tejto zmluvy) na základe výzvy od správcu a ich správnosť potvrdiť svojím podpisom. Neobývané priestory alebo čiastočne odsťahovaných bývajúcich je potrebné nahlásiť správcovi a zástupcovi vlastníkov vopred. Na neobývaný priestor (byt a NP) je povinnosť uviesť minimálne 1 osobu na každý mesiac.

- 4.6. Celkové vyúčtovanie nákladov za služby je povinný správca vykonať a doručiť najneskôr do 31.5. roku nasledujúceho po roku vyúčtovania.
- 4.7. Správca je povinný do 31.5. roku nasledujúceho po roku vyúčtovania predložiť vlastníkom Správu o svojej činnosti a finančnom hospodárení týkajúcu sa domu za predchádzajúci kalendárny rok.
- 4.8. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet domu do 60 dní odo dňa, kedy je správca povinný doručiť vlastníkom vyúčtovanie t. j. 31.5. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu a/alebo nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním a počas tejto 60-dňovej lehoty správca neposiela upomienky. Vyrovnanie preplatku a nedoplatku je možné uskutočniť i jeho započítaním do platieb bežného roku k 31.3. alebo k 30.4. nasledujúceho roku. Prípadné započítanie nedoplatku alebo preplatku je vlastníkom uvádzané na ročnom vyúčtovaní. Povinnosť vrátiť preplatok vznikne iba vtedy, ak je na účte domu dostatok finančných prostriedkov.
- 4.9. Pri správe domu je správca povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť Plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebovanie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.
- 4.10. Správca sa zaväzuje viesť evidenciu o záväzkoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov navzájom a voči správcovi. V súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. v vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a Občianskym zákonníkom vymáha nedoplatky na úhradách za plnenia a úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv, správcovského poplatku a zálohových platieb za poskytnuté služby. Správca uplatní proces upomienkového konania a ďalšieho právneho postupu pri dlhu mesačného zálohového predpisu, ak tento nie je uhradený v súlade s článkom V. ods. 5.3. tejto zmluvy a nedoplatku z vyúčtovania, ak tento nie je uhradený v súlade s článkom IV. ods. 4.8. tejto zmluvy.

Proces upomienkového konania a právneho postupu:

1. Dlhú sumu preddavku alebo nedoplatok z vyúčtovania, ktorý nie je zaplatený do 60-tich dní, po splatnosti vymáha správca písomnou upomienkou.
    - a) Pri písomne doporučenej upomienke má správca nárok na uhradenie nákladov vynaložených na upomienkové konanie v sume určenej prílohou č. 2 tejto zmluvy, poštovné náklady v sume určenej prílohou č. 2 tejto zmluvy. Náklad za upomienku znáša každý upomínaný vlastníkom a bude mu vyúčtovaný v ročnom zúčtovaní nákladov.
    - b) Vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v omeškaní so splnením povinnosti podľa čl. IV. ods. 4.8. sú povinní zaplatiť úrok z omeškania vo výške a určenej príslušným právnym predpisom, ktorý je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv (ak o to požiada väčšina vlastníkov).
  2. Dražiť nemožno nehnuteľné veci, ak hodnota pohľadávky bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva neprevyšuje zákonom stanovenú sumu s poukazom na § 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení.
- 4.11. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastníkom bytu, alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
- 4.12. Správca je v zmysle § 8b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 citovaného zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome.

- 4.13 Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 4.14 Vlastníci vykonávajú platby do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia, terasa, pre účely tvorby FPÚO sa započítava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z ich podlahovej plochy.
- 4.15. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte bytového domu.

## V.

### Práva a povinnosti vlastníkov

- 5.1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
- 5.2. Vlastníci sú povinní pravidelne platiť:
- odsúhlasený príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, (aj v prípade, ak v byte nebývajú, ale vlastní takýto byt),
  - zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov,
  - poplatok za správcovskú činnosť.
- 5.3. Platby podľa článku V. ods. 5.2. tejto zmluvy sú vlastníci povinní poukázať na účet založený správcom mesačne vopred, vždy do 25. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
- 5.4 V prípade omeškania platby sú vlastníci povinní zaplatiť predpísané čiastky uvedené v článku IV. ods. 4.10. tejto zmluvy.
- 5.5. Vlastníci sú povinní do 15 dní odo dňa, kedy nastane príslušná skutočnosť písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb (hlavne zmenu počtu bývajúcich, prenájom bytu, predaj bytu a iné).
- Vlastník je povinný nahlásiť správcovi zmenu vlastníctva bytu do 15 kalendárnych dní od právoplatnosti dedičského rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k bytu. Vlastník má povinnosť pre potreby katastrálneho odboru v súvislosti s prevodom vlastníctva bytu vyžiadať si od správcu potvrdenie o tom, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu a na tvorbe FPÚO.
- 5.6. Vlastníci si zvolia zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý bude zastupovať ostatných vlastníkov pri rokovaní so správcom v rozsahu určenom touto zmluvou. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Styk vlastníkov bytov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Iné orgány, podľa potreby sú zvolené na schôdzi vlastníkov bytov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b zákona č. 182/1992 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- 5.7. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy v byte alebo nebytovom priestore bez vedomia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musia byť splnené. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového



priestoru neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu. Vlastníci nesmú vykonávať úpravy, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menili vzhľad bytového domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytového domu (napr.: bytové jadrá, klimatizácie, antény, satelity, farba a tvar okien, balkóny atď.)

- 5.8. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, na spoločných častiach, alebo zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt užívajú a/alebo sa v ich byte a/alebo nebytovom priestore zdržujú s vedomím vlastníka.
- 5.9. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a robiť si z nich výpisy, odpisy, fotokópie.
- 5.10. Vlastníci sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte počas roka a počte osôb, ktoré v nebytovom priestore vykonávajú pracovnú činnosť. V prípade pochybností, resp. spochybnenia počtu osôb zástupcom vlastníkov bytov platí údaj uvedený zástupcom vlastníkov bytov.
- 5.11. 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 alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- 5.12. Vlastníci, ako dotknutá osoba berú na vedomie, že v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, podpisom zmluvy vyjadrujú súhlas s tým, aby správca v rozsahu nevyhnutnom pre plnenie predmetu zmluvy spracovával osobné údaje vlastníkov. Taktiež vlastníci ako dotknutá osoba a účastník tejto zmluvy v zmysle uvedeného právneho predpisu svojím podpisom potvrdzujú pravdivosť osobných údajov, dávajú súhlas k ich spracúvaniu v informačných systémoch správcu pre potreby výkonu správy, ďalej na ich poskytnutie príslušnej poisťovni, sprostredkovateľovi poistenia a peňažnému ústavu pri otvorení bankového účtu domu alebo v prípade poskytnutia úveru na obnovu a rekonštrukciu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, prípadne sprostredkovateľovi vykonávajúcemu rozúčtovanie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody v rozsahu potrebnom pre rozúčtovanie.
- 5.13. 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, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 9 ods. 3 zákona 182/1993 Z. z., ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
- 5.14. Prevádzkovateľ - vlastníci bytov bytového domu - je povinný, v prípade namontovania kamerového systému na bytový dom, označiť dom oznámením „TENTO OBJEKT JE CHRÁNENÝ KAMEROVÝM SYSTÉMOM“. Prevádzkovateľ je povinný dať na kamerový systém vypracovať projekt v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, kde bude uvedený spôsob uloženia záznamov, manipulácia s nimi, ich likvidácia a pod. a zároveň určí na schôdzi vlastníkov bytov oprávnenú osobu zodpovednú za dodržiavanie ustanovení vyššie uvedeného zákona.

- 5.15. Každý vlastník bytu a/alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov bytových a nebytových priestorov, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla, teplej a studenej vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
- V prípade nesprístupnenia je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti so nesprístupnením bytu vznikli.
- V prípade úmyselného nesprístupnenia bytu a nebytového priestoru a neumožnenia odpočtu meradiel v byte a nebytovom priestore pri stanovení spotreby pre ročné vyúčtovanie plnení (služieb) sa bude postupovať v zmysle prísl. Vyhlášky alebo dohodnutými domovými sankčnými postihmi.
- Za správnosť odpísaných stavov meradiel zodpovedajú vlastníci, resp. osoby obývajúce so súhlasom vlastníka takýto byt (nájomca, podnájomca a pod.), ktorí za vlastníka podpisujú v jeho neprítomnosti stavy meradiel.
- Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady a poškodenia na meracích zariadeniach v byte (SV, TV, pomerové merače tepla). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti vlastník zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.
- Vlastníci sa zaväzujú, že nevykonajú akýkoľvek zásah do meradiel umiestnených v byte a/alebo nebytovom priestore, slúžiacich pre určenie spotrieb dodávky studenej vody, teplej vody a tepla.
- Vlastníci sa zaväzujú uhradiť náklady spojené s neodborným zásahom do meradiel (výmena meradiel, porušenie plomb a pod.), zmluvnú pokutu vo výške 100,- €, ktorá bude príjmom fondu opráv a rozdiel spotreby vody medzi fakturačným a pomerovými meračmi.
- 5.16. Vlastníci sú povinní v prípade prevodu vlastníctva bytu a/alebo nebytového priestoru na nového vlastníka uhradiť na účet domu sumu vo výške 166,- € ako zálohu na vyúčtovanie plnení (služieb) za uplynulé obdobie. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru je potvrdenie správcu domu, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie (služby) a na tvorbe fondu opráv.
- 5.17. Vlastník bytu, ktorý byt prenajíma tretím osobám, je povinný pre potreby rozúčtovania nákladov nahlásiť správcovi počet osôb, ktoré ním prenajatý byt užívajú a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy a domový poriadok odsúhlasený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.
- 5.18. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu v dome prechádzajú práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy automaticky na nového vlastníka bytu. Ak vlastník nadobudne byt v dome na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu v dome.
- 5.19. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzkach vlastníkov, ktoré zvoláva v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca a/alebo správcom poverený zástupca vlastníkov zvolený v súlade s bytovým zákonom, ktoré sa konajú podľa potreby, najmenej 1 x ročne. O priebehu schôdze spíše osoba poverená vlastníkmi zápisnicu, ktorá bude doručená správcovi.
- 5.20. Zvolený zástupca vlastníkov je povinný spolupracovať so správcom pri výkone správy domu, najmä pri všetkých činnostiach, ktoré ustanovuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ako aj táto Zmluva. Za tieto činnosti môže byť zástupca vlastníkov odmeňovaný z fondu opráv na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.
- 5.21. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. 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 podľa § 5 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorším predpisov.

- 5.22. Vlastník bytu v dome a osoby bývajúce v jeho byte, resp. jeho návštevy sú povinné dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnemu zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarneho a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných, plynových a tepelných rozvodov v dome a dodržiavať zákaz fajčenia v spoločných priestoroch bytového domu, zákaz uzatvárania spoločných častí bytového domu múrmi s dverami, mrežami... bez povolenia stavebného úradu a zapracovania do protipožiarnej bezpečnosti stavby v projektovej dokumentácii. V prípade porušenia môže byť vlastníkovi bytu uložená oprávnenou osobou pokuta. Ak nie je možné zistiť vinníka porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov bude pokuta uložená správcovi, ktorý ju uhradí z FPÚO bytového domu.
- 5.23. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 5.24. Vlastník je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenájme bytu a pri inom nakladaní s bytom nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv, je povinný dodržiavať domový poriadok v bytovom dome, ktorý schvaľujú vlastníci.

## VI.

### Spôsob správy domu

- 6.1. Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve pozemkoch, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv, a to na schôdzach vlastníkov.
- 6.2. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo zástupca vlastníkov na základe jeho poverenia správcom min. 1 krát za rok. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvoliť schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia písomnej žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov s uvedením termínu, miesta konania a programom alebo oznámenie o termíne, mieste a otázkach písomného hlasovania musia byť v písomnej forme (vyvesením na informačnej tabuli vo vchodoch bytového domu, vhođením do poštových schránok, alebo alternatívne odoslaním emailu v prípade, ak v budúcnosti vlastníci v rozsahu min. 90 % zo všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome poskytnú e-mailové adresy správcovi, na ktoré im bude možné doručovať takéto písomnosti) doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne 7 dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo dňom začiatku písomného hlasovania. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s jeho náležitosťami sa doručuje aj správcovi. Písomné hlasovanie sa vykonáva obvyklým spôsobom – podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Ak je otázok viac, označia sa poradovým číslom. Ak vlastník bytu nevyznačí na hlasovacej listine, resp. lístku svoj názor, jeho hlas je neplatný. Za neplatný hlas sa považuje aj chýbajúci podpis vlastníka, resp. niektorého z overovateľov a dátum 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. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní odo dňa konania schôdze spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie

na informačnej tabuli vo vchodoch bytového domu, alebo alternatívne odoslaním emailu v prípade, ak v budúcnosti vlastníci v rozsahu min. 90 % zo všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome poskytnú e-mailové adresy správcovi, na ktoré im bude možné doručovať takéto písomnosti). Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať taktiež dátum jeho zverejnenia. Overovatelia zápisnice zo schôdze a overovatelia písomných hlasovaní (minimálne dvaja, zvolení v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z.) sú povinní doručiť správcovi podpísané zápisnice najneskôr do 7 dní od konania schôdze alebo písomného hlasovania. O každom rokovaní schôdze alebo písomnom hlasovaní vlastníkov bytov v dome sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorá obsahuje termín, miesto a čas konania schôdze, odsúhlasený program schôdze, výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu, znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov, iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, otázky písomného hlasovania a jeho výsledky, meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

- 6.3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
  - 6.3.1. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Hlasovanie o tej istej veci sa riadi zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
- 6.4. Vlastníci bytov môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov na základe ich písomného úradne overeného plnomocenstva. Súčasťou takéhoto splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze správcovi a/alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie ktorémukoľvek vlastníkovi. Kandidáti na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník nemôže na hlasovanie splnomocniť správcu.
- 6.5. Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník jeden hlas. Ak je byt alebo nebytový priestor vo vlastníctve viacerých vlastníkov, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok t. j. všetci sa musia zúčastniť na hlasovaní a ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
- 6.6. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, spôsobom podľa § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, inak jeho právo zaniká. Takáto lehota je prekluzívna, tzn., že zaniká nárok a aj jeho vymáhateľnosť. Ak sa vlastník bytu nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov nedosiahne, v prípade, že tak zmluva alebo zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ustanovuje, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu súd.
- 6.7. V prípade nedodržania zákonného postupu pri zvolávaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo vyhlásení písomného hlasovania, ako aj pri samotnom hlasovaní sa jedná o neplatný právny úkon, bez akýchkoľvek právnych účinkov. Ak napriek takémuto neplatnému hlasovaniu dôjde k plneniu na základe neplatne prijatého rozhodnutia, má druhá strana právo na vydanie bezdôvodného obohatenia.
- 6.8. Správca prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov, priebežne zverejňuje spôsobom považovaným v bytovom dome za obvyklý postup pri obstarávaní tovarov a služieb, najmä jednotlivé cenové ponuky. Zverejnenie cenových ponúk sa vykoná v čase vyvesenia Oznámenia o schôdzi vlastníkov. S ohľadom na obsiahlosť cenových ponúk sa zverejní len názov firmy a cena diela. Každý vlastník môže požiadať zástupcu vlastníkov bytov, alebo správcu, ak nie je zvolený zástupca vlastníkov bytov, o možnosť nahliadnuť do cenových ponúk podľa § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Správca

pri výkone správy a realizácii predmetu tejto zmluvy obstaráva plnenia a služby pre vlastníkov bytov najmä vlastnými zamestnancami (vo vlastnej réžii) alebo tretími osobami (dodávateľsky).

## VII.

### Poplatok za výkon správcovskej činnosti

- 7.1. Cena za výkon správy a za činnosti dojednané v predmete tejto zmluvy je dojednaná dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
- 7.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za práce a správcovskú činnosť uvedenú v článku III. ods. 3.1. až 3.11. tejto zmluvy predstavuje ..... €/mesiac/byt a/alebo nebytový priestor s DPH.
- 7.3. Vlastníci sú povinní platiť poplatok za výkon správcovskej činnosti riadne a včas v zmysle článku IV. ods. 4.4. tejto zmluvy.
- 7.4. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu vedeného v banke v zmysle článku IV. ods. 4.4. tejto zmluvy svoj nárok na odplatu činnosti účtovanú v zmysle článku VII. ods. 7.2. tejto zmluvy v úhrnnej čiastke na svoj vlastný podnikateľský účet.
- 7.5. Správca je oprávnený jedenkrát ročne jednostranne upraviť výšku poplatku za výkon správy uvedený v článku VII. ods. 7.2. tejto zmluvy podľa ročnej miery inflácie za predchádzajúci kalendárny rok, meranej indexom spotrebiteľských cien podľa Štatistického úradu SR. Táto zmena bude realizovaná o plnú výšku inflácie, a to po vyhlásení indexu Štatistického úradu SR do nasledujúceho zverejnenia miery inflácie za ďalší kalendárny rok. Takouto úpravou nedochádza k zmene zmluvných podmienok, ani k zvýšeniu poplatku za výkon správy, no výlučne ku kompenzácii straty peňažnej hodnoty vyplývajúcej z inflácie, keďže dochádza k uzavretiu zmluvy na dobu neurčitú. Správca je oprávnený uplatniť mieru inflácie aj za roky spätne, kedy si ju neuplatnil.
- 7.6. Odmena za výkon správy zahŕňa činnosti správcu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – príloha č. 1. Činnosti nad rámec zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vykoná správca za ceny uvedené v cenníku priloženom ako príloha tejto zmluvy – príloha č. 2.

## VIII.

### Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky údržby a opráv

- 8.1. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, rekonštrukciu a modernizáciu domu ako aj spoločných častí a zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku. Prostriedky fondu vedie správca v účtovnej evidencii oddelene podľa jednotlivých domov a nesmie ich použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve. Tzn., že prostriedky fondu a prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre 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 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.
- 8.2. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
  - mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - príjmy od telekomunikačných spoločností za užívanie spoločných častí domu, ako napríklad: vysielacie, vykryvače, rozvody a iné,

- príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania,
- príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov domu, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov nedohodli inak,
- mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- úroky z termínovaných vkladov, dotácie, prípadne iné príspevky.

- 8.3. Do fondu prispievajú vlastníci mesačne čiastkou odsúhlasenou na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov z výmery určenej podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Povinnosť platiť takto určenú výšku do fondu opráv vyplýva vlastníkom z doručovaného platobného predpisu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účelu tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zarátava 25 % podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Vlastníci môžu prispievať aj jednorazovými vkladmi, ak sa na tom uznesie schôdza vlastníkov bytov v dome. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 8.4. Čerpanie a tvorba prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv podlieha odsúhlaseniu vlastníkov, ktoré sa vykoná hlasovaním podľa článku VI. ods. 6.3. tejto zmluvy.
- 8.5. Súhlas podľa článku VIII. bod 8.4. zmluvy nie je potrebný, ak ide o úhradu nákladov spojených s pravidelnými a odbornými plánovanými prehliadkami. Okrem pravidelných a plánovaných odborných prehliadok je potrebný súhlas na každú opravu okrem:
- prvotných zásahov v havarijných prípadoch (aby sa zamedzilo poškodeniu majetku vlastníkov = zásah havarijnej služby), alebo ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
  - financovanie bežnej prevádzky, údržby, opravy spoločných častí bytového domu, spoločných častí nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku v rozsahu limitu do 1 000 € z fondu opráv môže použiť zástupca vlastníkov bytov. Nad rozsah 1 000 € z fondu opráv je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v zmysle ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 8.6. Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb a k výberu ich dodávateľa. Správca poskytne zástupcovi vlastníkov na vyjadrenie cenové ponuky spoločností vykonávajúcich a dodávajúcich predmetné práce a materiál. Zástupca vlastníkov je v lehote stanovenej správcom povinný oznámiť správcovi, na základe ktorej cenovej ponuky budú predmetné práce a materiál dodané a vykonané. 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. Na splnenie tejto povinnosti preukázaným spôsobom je zo strany správcu nevyhnutné získať všetky dostupné informácie o možných ponukách a iných dodávateľských subjektov alebo zorganizovať verejnú súťaž. 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 podľa osobitného predpisu, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu. V prípade, ak zástupca vlastníkov nevyberie žiadnu zo správcom poskytnutých cenových ponúk, ani v dodatočnej primeranej lehote, ktorú poskytne na tento účel správca, je správca oprávnený vybrať pre vlastníkov najvýhodnejšiu ponuku podľa uváženia správcu a zabezpečiť potrebné práce a materiál na náklady vlastníkov.
- 8.7. Finančné prostriedky fondu nepoužitú v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roku.

- 8.8. Pri zmene vlastníka sa alikvotná časť zostatku nepoužitých prostriedkov fondu nevracia.
- 8.9. Rozsah prác v bytoch a nebytových priestoroch (hranica medzi spoločnými časťami a zariadeniami a bytom) hradených z fondu prevádzky opráv a údržby (t. j. opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu je v zmysle § 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) je určený v zmysle § 2 zákona č. 182/1993 Z. z., alebo si ho vlastníci odsúhlasia samostatným dokumentom na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v súlade so zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- 8.10. V prípade nepredvídaných havárií znášajú vlastníci bytov v dome finančné dôsledky, a to v prípade, ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu.
- 8.11. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu len vtedy, ak tieto nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 8.12. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktoré sú hradené z fondu. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti prijme správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prípadné regresné nároky poisťovne a dojednanú spoluúčasť podľa poistnej zmluvy uhradí správca z tohto fondu.

## **IX.**

### **Osobitné dojednania**

- 9.1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vykonané správcom v rozsahu dojednanom touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 9.2. Pri realizácii platieb prostredníctvom vkladového lístku do banky, resp. prevodného príkazu sú vlastníci bytov povinní uviesť variabilný symbol, ktorý určí správca.
- 9.3. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv, údržby a obnovy spoločných častí a spoločných zariadení domu a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody. Správca v takomto prípade vzniknutú situáciu oznámi príslušnému štátnemu orgánu.

## **X.**

### **Ukončenie zmluvného vzťahu**

- 10.1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou, ktorejkoľvek zo zmluvných strán, doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 10.2. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa správy domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu.
- 10.3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.

- 10.4. Zmluva o výkone správy alebo jej zánik, schválená v súlade s bytovým zákonom ak je podpísaná správcom a vlastními poverenou osobou, je záväzná pre všetkých vlastníkov. Pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne overená. Vlastník zmluvu o výkone správy vypovedať nemôže. Správca je povinný schválenú zmluvu o výkone správy doručiť každému vlastníkovi do 30 dní od jej schválenia.

## **XI.**

### **Záverečné ustanovenie**

- 11.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 11.2. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každého účastníka tejto zmluvy, t. j. správca a zástupca vlastníkov obdržia každý jedno vyhotovenie zmluvy. Ostatným vlastníkom sa zmluva doručuje prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov.
- 11.3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov vyhotovených a schválených na podklade rozhodnutia vlastníkov bytov uskutočneného a prijatého na schôdzi vlastníkov bytov potrebným počtom hlasov vlastníkov bytov, v rozsahu zmien a doplnkov určených takýmto rozhodnutím, ktoré neodporujú právnym predpisom a s ktorými vyslovil správca súhlas. Výsledok hlasovania, ktorým bolo prijaté rozhodnutie, na podklade ktorého bude vyhotovený dodatok k zmluve sa oznamuje spôsobom v dome obvyklým, určeným v tejto zmluve s poukazom na čl. VI. ods. 6.2. tejto zmluvy. Dodatok, ktorým sa zmluva mení alebo dopĺňa v zmysle a v rozsahu prijatého rozhodnutia vlastními bytov vyhotovuje správca a doručuje vlastníkom bytového domu prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov. Zmluva alebo úkon/y smerujúce k jej zániku z vôle vlastníkov, sú zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov podpísané osobou poverenou vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisu takejto osoby musí byť úradne osvedčený. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nie je oprávnený zmluvu o výkone správy vypovedať.
- 11.4. Právne vzťahy zmluvných strán výslovne v tejto zmluve neupravené sa spravujú najmä príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, inak inými príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky.
- 11.5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpisom prečítali, jej obsahu porozumeli, že bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, že táto vyjadruje ich slobodnú a vážnu vôľu zbavenú akýchkoľvek omylov a nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, čo potvrdzujú svojím podpisom.
- 11.6. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť a účinnosť doteraz uzatvorená zmluva o výkone správy vrátane všetkých jej doplnkov a dodatkov, pričom táto zmluva ich v celom rozsahu nahrádza.



V Považskej Bystrici, dňa:

V Považskej Bystrici, dňa:

Správca:

Vlastníci:

---

**IFM, a. s.**

Ing. Jana Portášiková,  
člen predstavenstva

---

**osoba poverená vlastníckmi: xxxx**

Splnomocnená/poverená na schôdzi vlastníkov  
zo dňa xxxx

---

Mgr. Oľga Stráňavová,  
člen predstavenstva

**Prílohy:**

Príloha č. 1 - Prehľad činností a služieb zabezpečovaných správcom v rámci mesačného poplatku

Príloha č. 2 - Prehľad činností a služieb zabezpečovaných správcom nad rámec mesačného poplatku