

# Zmluva o výkone správy číslo 564/2022

uzavretá podľa § 8a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“).

## Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Spoločnosť: H – PROBYT, spol. s r. o.  
Sídlo: Povraznícka 4, 811 05 Bratislava  
a doručovacie miesto: Povraznícka č. 4, 811 05 Bratislava I  
IČO: 35 722 924  
IČ DPH: SK2020267777  
zapísaná v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom Bratislava I, Oddiel Sro, vložka č. 15118/B  
Zastúpená: Ing. Libušou Šoltészovou,  
konateľkou spoločnosti  
Tel.: [REDACTED] Fax: [REDACTED]  
e-mail: [REDACTED]

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 12.09.2016 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev. č. 0050 v súlade so zákonom č. 246/2015 o správcach bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

(ďalej len „Správca“)

a

2. VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV v dome Vajanského nábrežie číslo 11, Bratislava a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu a pozemku, vedených na Liste vlastníctva č. 10390, pre okres Bratislava I, obec Bratislava Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto.

(ďalej len „Vlastníci“)

zastúpení: Peter Soldán, bytom [REDACTED], narodený dňa [REDACTED], ako oprávnená osoba podpísať túto zmluvu na základe poverenia schváleného nadpolovičnou väčšinou Vlastníkov na schôdzi Vlastníkov dňa 26.10.2022.

## Článok II. PREDMET ZMLUVY

Vlastníci uzatvárajú so Správcom Zmluvu o výkone správy č. 564/2022 (ďalej len „Zmluva“) a týmto poverujú Správcu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou bytového domu uvedeného v článku I. bod 2. (ďalej len „Dom“). Pritom Správou domu sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými Správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
2. služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
3. vedenie účtu Domu zriadeného Správcom (ďalej len „Fond prevádzky, údržby a opráv“),
4. vymáhanie škody, nedoplatkov vo Fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
5. evidenciu ekonomickej, právnej a technickej agendy domu,
6. iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

### Článok III. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný vykonávať Správu domu odborne a samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet.
- 2) Správca zodpovedá Vlastníkom v Dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo Zmluvy o výkone správy alebo Zákona. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že Vlastníci neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súčinnosť a súhlas k realizácii opráv, údržby a obnovy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a napriek upozorneniu Správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody. Správca ďalej nezodpovedá za škody, ktoré vznikli z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte Domu.
- 3) Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet Vlastníkov 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. Vlastníci súhlasia s tým, aby Správca udelil splnomocnenie tretej osobe – advokátovi. Odmena za právne služby advokáta je stanovená paušálom podľa zmluvy uzatvorenej medzi advokátskou kanceláriou a Správcom.
- 4) Správca je oprávnený na účely Správy domu spracúvať osobné údaje Vlastníkov v súlade s § 9 Zákona v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
- 5) Pri Správe domu je Správca povinný :
  - a) hospodáriť s majetkom Vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami Zmluvy výkone správy;
  - b) dbať na ochranu práv Vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať Vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome; Správca je oprávnený udeliť splnomocnenie tretej osobe,
  - d) vykonávať práva k majetku Vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv od Vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky; v prípade neplatičov je Správca oprávnený zverejniť zoznam Vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia, v rozsahu meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru a suma nedoplatku, a to na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v Dome.
  - f) umožniť Vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa Správy domu alebo čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo Správca môže na náklady Vlastníka vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je Správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
  - g) zvolať schôdzu Vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome,
  - h) vypracovať a každoročne do 30. novembra predložiť plán opráv na nasledujúci 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,
  - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v Dome na uspokojenie pohľadávok ostatných Vlastníkov v Dome,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon Správy domu v súlade so Zmluvou o výkone správy a so Zákonom,
  - l) uplatňovať práva Vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady Domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastaveného domom a príslušného pozemku voči tretím osobám (t. j. preukazné uplatnenie práv voči uvedeným osobám),
  - m) evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia Vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín, priebežne evidenciu rozhodnutí Vlastníkov aktualizovať a zodpovedať za jej správnosť,
  - n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu.
- 6) V úzkej spolupráci so zástupcami Vlastníkov je Správca povinný ďalej:
  - a) zabezpečovať prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu domu a všetky iné činnosti spojené so Správou domu, najmä zabezpečovať cenové ponuky na obstarávanie tovarov a služieb, a tieto priebežne zverejňovať na mieste v Dome obvyklom alebo prostredníctvom zástupcov vlastníkov,
  - b) vykonávať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek,
  - c) zabezpečovať odborné prehliadky, skúšky a revízie vyhradených technických zariadení a spoločných častí

- podľa platných predpisov, vrátane odstránenia závad,
- d) plniť úlohy ochrany pred požiarmi podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarnych vodovodov a suchovodov, protipožiarne prehliadky spoločných priestorov, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov, vrátane odstránenia závad,
  - e) zabezpečovať pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV, ktoré sa realizujú v zmysle osobitných predpisov,
  - f) vykonávať deratizáciu v spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príľahlom pozemku,
  - g) realizovať výkon havarijnej služby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - h) zabezpečovať poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu zdrojov finančného krytia v súlade s čl. VII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu,
  - i) zabezpečovať poistenie bytového domu, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - j) plniť si povinnosti Správcu v ďalších prípadoch, ak tak ustanovia právne predpisy,
  - k) zabezpečiť iné činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napríklad financovanie rekonštrukcie, modernizácie, prípadne opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, stavebné sporenie a pod. formou úveru, dotácie, stavebného sporenia. Dohodnuté činnosti v tomto bode sú spoplatnené v zmysle platného cenníka, ktorý je zverejnený a aktualizovaný na webovom sídle Správcu a tvorí prílohu k Zmluve o výkone správy.
- 7) Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím Vlastníkov o výbere dodávateľa, okrem prípadov odstránenia chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich majetok, zdravie a život Vlastníkov ako aj bezpečnosť prevádzky spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, je Správca oprávnený konať v nevyhnutnom rozsahu a v objednávkach prác a tovarov hradených z fondu prevádzky, údržby a opráv Domu do výšky 1200,-€ jednotlivo aj bez súhlasu Vlastníkov. O vykonaných opatreniach je Správca povinný bezodkladne informovať zástupcov Vlastníkov prostredníctvom elektronickej pošty.
- 8) Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo osobitne za Dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od Vlastníkov a prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "Majetok vlastníkov") 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; 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.
- 9) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť Vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa Domu. Zároveň je Správca povinný vykonať vyúčtovanie použitia Fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (ďalej len „Vyúčtovanie“). Správca je povinný v dostatočnom predstihu oznámiť elektronickou poštou zástupcom vlastníkov všetky informácie za predchádzajúci kalendárny rok potrebné na kontrolu ročného vyúčtovania za Dom, prípadne umožniť im nahliadnutie do príslušných originálnych dokladov. Pokiaľ zástupcovia vlastníkov najneskôr do 15. mája daného roka neoznámia svoje námietky, Správca doručí Správu o činnosti a vyúčtovanie použitia Fondu prevádzky, údržby a opráv jednotlivým Vlastníkom. Správca nie je oprávnený vykonať vyúčtovanie použitia Fondu prevádzky, údržby a opráv a vyúčtovanie úhrad za plnenia za ten rok, alebo časť roka, v ktorom Správca ukončil Správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu, príp. novovytvorené spoločenstvo.
- 10) Správca je povinný na žiadosť Vlastníka vyhotoviť „Vyhlásenie správcu, že Vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, na tvorbe Fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatku za správu“. Vyhlásenie Správca vydá v prípade, že Vlastník ku dňu podania žiadosti uhradil všetky mesačné zálohové platby a mesačnú úhradu za nasledujúci mesiac, nedoplatok z ročného vyúčtovania, iné záväzky súvisiace s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vrátane zmluvných pokút.

#### Článok IV. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV

- 1) Rozsah práv a povinností Vlastníkov je vymedzený Zákomom, touto Zmluvou a ďalšími právnymi predpismi (napr. Občiansky zákonník).
- 2) **Práva Vlastníkov:**
  - a) Vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Dome.

- b) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je oprávnený prenajať ho inej osobe v súlade s príslušnými právnymi predpismi.
- c) Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa Správy domu a čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

### 3) **Povinnosti Vlastníkov:**

- a) Vlastník je povinný užívať svoj byt, nebytový priestor a ostatné priestory Domu tak, aby nerušil ostatných Vlastníkov alebo nájomcov bytov a nebytových priestorov.
- b) Vlastník je povinný byt alebo nebytový priestor udržiavať na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, t.j. vykonávať práce zabezpečujúce hygienické udržiavanie bytu (maľovanie, odhmyzovanie), vykonávať opravy a výmeny zariadení v byte (opravy vodovodných batérií, plynového sporáku), okrem spoločných zariadení domu, ktoré prechádzajú jeho bytom (napr. rozvod SV atď.).
- c) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi, zástupcovi Vlastníkov a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Ak Vlastník znemožní prístup k rozvodom (zariadeniam) umiestneným v inštaláčnej šachte bytu alebo nebytového priestoru ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštaláčného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
- d) Vlastník bytu a nebytového priestoru je pri výkone svojich vlastníckych práv povinný konať tak, aby neobmedzoval a neznemožňoval výkon vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo Domu alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných Vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. V opačnom prípade si je vlastník bytu a nebytového priestoru vedomý, že na návrh niektorého Vlastníka môže súd nariadiť predaj jeho bytu alebo nebytového priestoru.
- e) Vlastník je pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov. Stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menili vzťah Domu prípadne zasahovali do statiky Domu a technického zariadenia, môže Vlastník vykonávať len so súhlasom Vlastníkov a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Môže ísť napr. o montáž klimatizačného zariadenia, zastrešenie balkónu, presklenie loggie, odpojenie od spoločných rozvodov, zmenu dispozičného riešenia bytu a pod.. Vlastník byt alebo nebytového priestoru v Dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzv umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi a zástupcovi Vlastníkov z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a zariadenia domu. Ak Vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, Správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
- f) Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch v dome, na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktorí s ním žijú v spoločnej domácnosti, alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- g) V súlade so Zákonom a touto Zmluvou je Vlastník povinný mesačne uhrádzať na účet domu v banke s použitím variabilného symbolu uvedeného v predpise mesačných úhrad:
  - mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, pričom sa o plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä: osvetlenie spoločných častí domu, dodávka studenej vody, odvádzanie odpadových vôd, odvádzanie dažďových vôd, odvoz a likvidácia odpadu, upratovanie spoločných častí, pohotovostná havarijná služba, poistné, deratizácia a pod.,
  - mesačné preddavky do Fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - poplatok za výkon správy,
  - odmena pre zástupcov vlastníkov,
  - iné platby, na ktorých sa Vlastníci dohodnú.

Ak Vlastník vykoná platbu, bude táto priradená k prvej neuhradenej platbe za predmetný byt alebo nebytový priestor.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do Fondu, úhrady za plnenia, platby za správu a odmenu pre zástupcov vlastníkov.

- h) Vlastník je povinný uhradiť nedoplatok z Vyúčtovania do 30 dní od doručenia Vyúčtovania. V tej istej lehote je Správca povinný vrátiť Vlastníkovi Vyúčtovaním zistený preplatok z účtu Domu, pokiaľ je na ňom dostatok

finančných prostriedkov. V prípade, že Správca eviduje k uvedenému termínu u Vlastníka nedoplatok na úhradách za plnenia, preddavkoch do Fondu prevádzky, údržby a opráv alebo platbách za správu, je oprávnený preplatok z Vyúčtovania započítať voči nedoplatku na pokrytie uvedeného rozdielu. V prípade reklamácií, ktoré budú uplatnené vlastníkmí do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutnú dobu vrátenie preplatkov a úhradu nedoplatkov z Vyúčtovania, a to z dôvodu preverenia oprávnenosti reklamácie a prípadného vyhotovenia opravného Vyúčtovania.

- i) Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinností podľa ods. 3) písm. g) tohto článku, je povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.. Toto ustanovenie platí aj v prípade omeškania platieb vyplývajúcich z nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vzniknutých pri Vyúčtovaní zálohových platieb. Úroky z omeškania sú príjmom na účte Domu. Rovnako je Správca povinný zaplatiť úrok z omeškania Vlastníkovi v prípade omeškania s vyplatením preplatku z ročného Vyúčtovania. To neplatí v prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte Domu.
- j) Vlastník je povinný zaplatiť Správcom náklady za upomienku spojenú s omeškaním platieb v zmysle cenníka výkonov a služieb (ďalej len „Cenník“) Správcu platného v čase vykonania úkonu, v prípade vymáhania pohľadávok podľa tejto Zmluvy.
- k) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý si neplní riadne svoje povinnosti tým, že neuhrádza platby spojené s užívaním bytu v dôsledku čoho mu vznikne nedoplatok, bude zo strany Správca riešený v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a to podaním návrhu na súd o zaplatenie dlžnej sumy. V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru neuhradí dlžnú sumu v lehote určenej mu súdom, Správca je oprávnený podať návrh na exekučné konanie.
- l) Povinnosťou Vlastníka je oznámiť Správcom bez zbytočného odkladu zmenu adresy na doručovanie poštových zásielok, najmä v prípade ak Vlastník byt alebo nebytový priestor neužíva. Ak Vlastník písomne nenahlási kontaktnú osobu na preberanie písomností v Dome alebo adresu na doručovanie písomností a/alebo neprevezme, resp. odmietne prevziať zásielku (napr. vyúčtovanie nákladov, predpis mesačných úhrad, upomienku), považuje sa táto za doručenie dňom jej vrátenia Správcom.
- m) Vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu, bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať Správca. Škody a náklady vzniknuté v dôsledku oneskoreného nahlásenia tejto skutočnosti znáša vlastník bytu alebo nebytového priestoru.
- n) Vlastník, ktorý prevádza byt alebo nebytový priestor, je povinný oznámiť novému Vlastníkovi, že nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný do 15 dní od nadobudnutia vlastníctva doložiť Správcom doklad preukazujúci nadobudnutie vlastníctva a oznámiť Správcom skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrad za plnenia. Správca vykoná zmenu vo svojom informačnom systéme a vyhotoví nový mesačný zálohový predpis k prvému dňu mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

## Článok V. ÚČASŤ VLASTNÍKOV NA SPRÁVE DOMU

- 1) Právne úkony týkajúce sa Domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých Vlastníkov.
- 2) Komunikáciu Vlastníkov so Správcom zabezpečujú zástupcovia Vlastníkov zvolení Vlastníkmi v Dome. Zástupcami Vlastníkov môžu byť len vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v Dome. Zástupcovia Vlastníkov informujú Vlastníkov o činnosti Správca a o dôležitých otázkach týkajúcich sa Správy domu. Zástupcovia Vlastníkov sú povinní uplatňovať voči Správcom požiadavky Vlastníkov v súlade s touto Zmluvou a prijatými rozhodnutiami Vlastníkov. Zástupcovia vlastníkov nie sú oprávnení rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len Vlastníci.
- 3) Zástupcov Vlastníkov volí a odvoláva schôdza Vlastníkov. Zástupca Vlastníkov sa môže vzdať svojej funkcie kedykoľvek bez udania dôvodu. Svoje rozhodnutie je povinný písomne doručiť Správcom a ostatným zástupcom Vlastníkov. Ak je zvolený len jeden zástupca Vlastníkov a tento sa vzdá funkcie alebo z akéhokoľvek dôvodu nebude môcť vykonávať svoje povinnosti, Správca zvolá schôdzu Vlastníkov, na ktorej informuje Vlastníkov o stave vecí a vyzve ich na voľbu nového zástupcu Vlastníkov. V prípade, že je zvolených viac zástupcov Vlastníkov, výkon funkcie prechádza až do zvolenia nového zástupcu Vlastníkov na zostávajúcich zástupcov Vlastníkov.
- 4) Zástupcovia Vlastníkov uplatňujú voči Správcom požiadavky Vlastníkov. Komunikácia prebieha prednostne elektronicky medzi povereným pracovníkom Správca a zástupcami Vlastníkov.
- 5) Zástupcovia Vlastníkov sú na základe splnomocnenia Vlastníkov oprávnení vykonávať nasledovné činnosti:
  - a) sledovať technický stav Domu a navrhovať odstránenie konkrétnych nedostatkov,
  - b) vykonávať kontrolu činnosti Správca,
  - c) mesačne kontrolovať tvorbu Fondu prevádzky, údržby a opráv a výpisy z účtu,
  - d) rozhodovať o použití finančných prostriedkov z Fondu prevádzky, údržby a opráv pri plánovaných objednávkach materiálov, prác do výšky 1200,-€ samostatne a služieb, ktoré vyplývajú zo zákonných povinností

- alebo slúžia ako prevencia na odvrátenie hroziacej ujmy na majetku, živote alebo zdraví a zabránia ďalšiemu poškodzovaniu majetku Vlastníkov,
- e) rozhodovať o výbere dodávateľa z návrhov Správcu, ktoréhokoľvek Vlastníka alebo na základe vykonaného výberového konania, podľa rozhodnutia Vlastníkov,
  - f) spolu so Správcom posudzovať priebeh a kvalitu realizovaných prác,
  - g) v prípade potreby upozorňovať Správcu na nedostatočný výkon upratovacích prác,
  - h) sledovať hospodárenie Domu,
  - i) sledovať hospodárenie s Fondom prevádzky, údržby a opráv a navrhovať Vlastníkom, po dohode so Správcom, ročný plán tvorby a čerpania Fondu,
  - j) navrhovať rozsah a podmienky nájmu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - k) prijímať podnety a sťažnosti Vlastníkov a pomáhať Vlastníkom pri riešení sporných problémov,
  - l) organizovať svojpomocné práce Vlastníkov pri údržbe Domu a jeho okolia.
- 6) Vlastníci udeľujú zástupcom vlastníkov súhlas na spracúvanie osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu na zodpovedné plnenie všetkých činností prislúchajúcich zástupcom vlastníkov. Nevyhnutný rozsah predstavuje všetky osobné údaje podľa článku III. ods. 4 tejto Zmluvy potrebné napr. na kontrolu podkladov k ročnému vyúčtovaniu v zmysle článku III. ods. 8 tejto Zmluvy, na mesačnú kontrolu tvorby a čerpania Fondu prevádzky údržby a opráv, výpisov z účtu a ďalších dokumentov súvisiacich so Správou domu.
  - 7) Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu. Rozhodnutia Vlastníkov sa prijímajú na schôdz vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Vlastníci rozhodujú ako spoluvlastníci o všetkých veciach, ktoré sa týkajú Správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov príslušenstva a pozemku, určujú výšku preddavku do Fondu prevádzky, údržby a opráv a rozhodujú o výške platieb za správu a výške odmeny zástupcom vlastníkov.
  - 8) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome. Zmluvy a ich zmeny schválené Vlastníkmi sú záväzné pre všetkých Vlastníkov, ak ich za Vlastníkov podpísala nimi poverená osoba.
  - 9) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v Dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb tieto môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
  - 10) Schôdzu vlastníkov zvoláva Správca najmenej raz za kalendárny rok alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina Vlastníkov.
  - 11) Termín schôdze musí byť určený tak, aby sa schôdze mohol zúčastniť čo najväčší počet Vlastníkov.
  - 12) Termín, miesto a program schôdze Vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť Vlastníkom oznámené minimálne sedem dní vopred. Oznámenie musí byť v listinnej podobe doručené každému Vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru spôsobom v dome obvyklým, a to zverejnením na vnútorných vchodových dverách každého vchodu samostatne, e-mailom alebo vhođením oznámenia do poštovej schránky vlastníka.
  - 13) Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše Správca, zástupca Vlastníkov alebo zvolený Vlastník a podpíše overovateľ. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami. Súčasťou splnomocnenia je úradne overený podpis vlastníka bytu alebo nebytového priestoru a príkaz ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, pokiaľ nejde o plnomocnenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.
  - 14) Zápisnica musí obsahovať:
    - a) termín a miesto konania schôdze Vlastníkov alebo písomného hlasovania,
    - b) odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
    - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze Vlastníkov,
    - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli Vlastníci na schôdzi,
    - e) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
  - 15) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze Vlastníkov zverejňuje ten, kto schôdzu Vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze Vlastníkov spôsobom v Dome obvyklým. Oznámenie o výsledku písomného hlasovania zverejňuje ten, kto písomné hlasovanie vyhlásil, a to do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v Dome obvyklým, pričom oznámenie o výsledku písomného hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
  - 16) Za miesto v Dome obvyklé na zverejňovanie informácií a listín (zápisnica a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov a písomného hlasovania, oznámenie o termíne odčítania údajov z meračov, informácie týkajúce sa správy domu a pod.) je určená vstupná spoločná časť vchodu v dome (vnútorné dvere).
  - 17) Vlastníci prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania jednoduchou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov na schôdzi alebo hlasujúcich v písomnom hlasovaní, nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov alebo súhlasom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa príslušných ustanovení Zákona.
  - 18) Účasť Vlastníkov na Správe domu, teda udelenie plnomocnenstva, spôsob rozhodovania, pravidiel hlasovania schôdzi a písomného hlasovania, ako aj námietky prehlasovaných Vlastníkov upravuje Zákon.



## Článok VI.

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

- 1) Vlastníci sú povinní v súlade so Zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne do Fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 2) Výšku preddavku do Fondu prevádzky, údržby a opráv určia Vlastníci v Dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu.
- 3) Vlastníci vykonávajú úhrady do Fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón alebo lodžia, pre účely tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv Domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna alebo lodžie. **Výška preddavku do Fondu prevádzky, údržby a opráv je 0,50€/m<sup>2</sup>/mesiac za každý byt a nebytový priestor predstavuje 25% plochy balkóna, terasy alebo lodžie.**
- 4) Pri určení preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv Vlastníci zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov Domu.
- 5) Správca vedie prostriedky vo Fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov určených na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
- 6) Príjmami Fondu prevádzky, údržby a opráv Domu sú najmä:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - b) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - c) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa Zákona.
  - d) zmluvné pokuty a úroky z omeškania,
  - e) mimoriadne príspevky, na ktorých sa Vlastníci dohodnú,
  - f) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku.
- 7) Výdavkami z Fondu prevádzky, údržby a opráv Domu sú najmä:
  - a) Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na zabezpečenie všetkých odborných prehliadok, skúšok a revízií a ostatných pravidelne sa opakujúcich činností Správca určených osobitnými právnymi predpismi.
  - b) Z Fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu. Z Fondu sa financujú aj opravy balkónov a lodží, ktoré sú spoločnými časťami.
  - c) Prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu použiť na poštovné, notárske poplatky, poplatky za rozmnožovanie dokumentov súvisiace so správou domu a na bankové poplatky spojené s vedením účtu domu. Na financovanie bežnej údržby a opráv nezahrnutých do plánu opráv na príslušný kalendárny rok sa vyžaduje súhlas zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
  - d) Prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité 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.
  - e) Prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť v prípade potreby prechodne použité na úhradu výdavkov spojených s vydaním platobného rozkazu u vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má nedoplatok, na zastupovanie pred súdmi (súdne poplatky, správne poplatky, atď.), úhradu výdavkov spojených s následnou exekúciou (kolký, overenie listín, atď.), poplatky súvisiace s vykonaním dobrovoľnej dražby. Po ich vymožení od dotknutého Vlastníka sa použité prostriedky vrátia späť do Fondu prevádzky, údržby a opráv.
  - f) Osobitné rozhodnutie Vlastníkov sa nevyžaduje a Vlastníci oprávňujú Správca disponovať s prostriedkami Fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi ak ide o odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré bezprostredne ohrozuje život, zdravie alebo majetok, alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu.
- 8) Prostriedky z Fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa Vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
- 9) Vlastníci znášajú dôsledky škôd a prípadné sankcie, ak na Fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov na zabezpečenie činností určených právnymi predpismi. Toto platí aj v prípade, ak odmietnu vykonanie zákonom stanovených činností, ktorých zabezpečenie je povinný vykonať Správca.

- 10) Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo Fonde prevádzky, údržby a opráv.
- 11) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku Fondu prevádzky, údržby a opráv.

## Článok VII. ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A PLATIEB ZA SPRÁVU

- 1) Vlastníci platia preddavkové platby za poskytované plnenia a služby na základe mesačného zálohového predpisu vystaveného Správcom.
- 2) Správca vypočíta Vlastníkom výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru pre jednotlivé byty a nebytové priestory, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok alebo z noriem určených právnym predpisom.
- 3) Správca je oprávnený prehodnotiť a zmeniť výšku mesačného zálohového predpisu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodnú Vlastníci. Správca je tiež oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na základe hospodárenia Domu, pričom bude vychádzať z posledného Vyúčtovania.
- 4) Zmenu výšky mesačných preddavkov je Správca povinný premietnuť do nového mesačného predpisu, ktorý doručí vlastníkovi poštou alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov najneskôr sedem kalendárnych dní pred jeho platnosťou.
- 5) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje Správca na jednotlivé byty v Dome takto:
  - a) podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi (vodomermi) v súlade s platnou legislatívou:
    - dodávka studenej vody,
    - v prípade neplatného merača alebo nenamontovaného merača podľa počtu osôb,
  - b) podľa m<sup>2</sup> celkovej plochy bytu alebo nebytového priestoru priestor:
    - odvádzanie zrážkovej vody,
    - deratizácia,
    - poistenie domu,
  - c) podľa počtu osôb užívajúcich byt, nebytový priestor:
    - náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch a na prevádzku spoločných zariadení,
    - upratovanie spoločných častí a zariadení domu,
    - odvoz a likvidácia odpadu,
    - prevádzka výťahu,
  - d) rovnakým dielom na byt alebo nebytový priestor:
    - pohotovostná havarijná služba,
    - platba za správu,
    - odpočtová a rozpočítavacia služba a činnosti Správcu spojené s Vyúčtovaním,
  - e) iným spôsobom podľa rozhodnutia Vlastníkov v súlade s platnou legislatívou a uznesením zo schôdze Vlastníkov.
- 6) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s diaľkovým odčítaním údajov na určenom meradle, tak termín odčítania je k dátumu 31.12. príslušného kalendárneho roka o 24.00 hod.
- 7) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s nutnosťou fyzického odčítania údajov na určenom meradle, tak termín odčítania bude oznámený v lehote určenej právnymi predpismi na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v Dome.
- 8) Za výkon správy v Dome a za zabezpečenie činností uvedených v čl. III tejto Zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platbe za správu vo výške mesačne 15,00€ za byt a nebytový priestor. K poplatku za výkon správy bude účtovaná daň z pridanej hodnoty vo výške platnej sadzby. Poplatok za výkon správy za všetky byty a nebytové priestory Správca prevedie na svoj bankový účet do 10. dňa nasledujúceho mesiaca.
- 9) Výšku poplatku za výkon správy môže Správca každoročne zvyšovať o medzироčný nárast priemernej nominálnej mzdy za uplynulý kalendárny rok po jeho zverejnení Štatistickým úradom Slovenskej republiky na obdobie celého nasledujúceho kalendárneho roka.
- 10) Okrem základných povinností uvedených v Čl. II bod 1. až 6. tejto Zmluvy zabezpečí Správca aj ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu v zmysle platného Cenníka, ktorý je dostupný v sídle Správcu a zverejnený a aktualizovaný na webovej stránke Správcu. Činnosti vykonávané nad rámec zákonných povinností Správcu si napríklad:



- zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- vyúčtovanie úveru,
- uzatvorenie a zrušenie zmluvy o stavebnom sporení a trvalých príkazov,
- ročný poplatok za správu úveru,
- vyhotovovanie fotokópií dokladov,
- poštovné,
- vyhotovenie preberacieho protokolu a predloženie dokumentov pri ukončení zmluvy alebo pri zmene správy,
- preberací protokol pri zmene správy,
- vystavenie potvrdenia na základe žiadosti vlastníka,
- a iné poplatky za služby požadované Vlastníkmi.

### Článok VIII. ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť Vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa Domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí 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 rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory.
- 2) Ak Správca nepredloží Vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa Domu, Vyúčtovanie použitia Fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v stanovenej lehote, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá Správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písmeno g) Zákona.
- 3) Ak zaniká Zmluva o výkone správy alebo ak Správca končí svoju činnosť, je povinný najneskôr v deň zániku Zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť Vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa Domu a odovzdať všetku dokumentáciu týkajúcu sa Správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, technickú dokumentáciu Domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku Vlastníkov na účte v banke na účet domu zriadený novým správcom.
- 4) Ak Správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet Domu v banke na účet Domu zriadený novým správcom, je povinný zaplatiť na účet Domu založený novým správcom úroky z omeškania podľa § 3 Nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.. To neplatí, ak nový správca neoznámí pôvodnému správcovi najmenej tri dni pred skončením správy domu nové číslo účtu.

### Článok IX. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Právne úkony týkajúce sa Domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých Vlastníkov.
- 2) 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 Dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaral Správca v rámci Zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv Správcovi.
- 3) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Ak Vlastník nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k tejto Zmluve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v Dome na nového Vlastníka odstupuje doterajší Vlastník od tejto Zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním. Nového Vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa Domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome.
- 4) V prípade, že bude Správcovi zo strany ktoréhokoľvek dodávateľa uložená zmluvná pokuta za to, že včas neuhradil dohodnutú sumu z dôvodu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemali na účte potrebné finančné prostriedky, zmluvnú pokutu znášajú Vlastníci.
- 5) Prípadné sankčné postihy uplatnené voči Správcovi a nezavinené Správcom znášajú Vlastníci.
- 6) Vlastníci súhlasia s tým, aby Správca podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového

priestoru v Dome na uspokojenie pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom (ku dňu podpisu Zmluvy upravenom v § 15 Zákona , ak výška pohľadávky je viac ako 2.000,- € a pokiaľ osobitný predpis bude stanovovať vyššiu výšku pohľadávky, bude Správca oprávnený dať návrh až po dosiahnutí výšky stanovenej osobitným predpisom.

- 7) Vlastníci súhlasia s tým, aby Správca podal návrh na exekučné konanie, ak predmetom exekučného konania má byť vymożenie pohľadávky vzniknutej z právnych úkonov týkajúcich sa Domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pohľadávky vzniknutej z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v Dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome, a to na základe právoplatného a vykonateľného rozhodnutia súdu alebo orgánu štátnej správy.
- 8) Vlastníci poskytli svoje osobné údaje Správci dobrovoľne a súhlasia s tým, aby Správca spracúval ich osobné údaje na účely evidencie vyplývajúcej zo správcovskej činnosti na základe tejto Zmluvy v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
- 9) Osobné údaje Vlastníkov môže Správca poskytnúť alebo sprístupniť na požiadanie súdu, orgánov činných v trestom konaní alebo orgánov miestnej samosprávy v zmysle osobitného právneho predpisu.
- 10) Po skončení zmluvného vzťahu je Správca oprávnený nakladať s poskytnutými osobnými údajmi Vlastníkov vo svojom informačnom systéme do úplného vysporiadania práv a povinností vzniknutých na základe tejto Zmluvy.
- 11) Zmluvné strany sa dohodli, že komunikácia a doručovanie písomností pre účely tejto Zmluvy a v súvislosti s výkonom správy Bytového domu, bude prebiehať predovšetkým elektronickou poštou (e-mailom), zverejňovaním na web stránke Bytového domu, alebo vyvesením na informačnej tabuli v Bytovom dome, a v prípade Vlastníkov, ktorí neoznámili Správci adresu elektronickej pošty, aj poštou, kuriérom alebo osobne. Oznámenia a iná komunikácia Zmluvných strán, pre ktoré nie je predpísaná alebo výslovne dohodnutá forma elektronickej pošty (e-mail), môžu byť realizované aj telefonicky alebo písomne na kontaktné telefónne číslo a korešpondenčné adresy oznámené Správci. Za moment doručenia prostredníctvom elektronickej pošty (e-mailom) sa považuje moment preukázateľného odoslania e-mailu odosielateľa na kontaktnú e-mailovú adresu adresáta, bez ohľadu na to, či bol e-mail úspešne doručený alebo adresátom prečítaný. V prípade písomnej žiadosti Vlastníka o zasielanie korešpondencie súvisiacej s výkonom správy na adresu bytu resp. nebytového priestoru v Bytovom dome poštou, je Správca povinný vyhovieť takejto žiadosti Vlastníka. Vlastník je povinný zabezpečiť, aby korešpondencia súvisiaca s výkonom správy ním bola pravidelne preberaná. Pre vylúčenie pöchybností platí nevyvrátiteľná právna domnienka, že doručenie zásielky Správcom ktorémukoľvek Vlastníkovi na adresu bytu resp. nebytového priestoru v Bytovom dome sa považuje za riadne a dostačujúce doručenie. Na písomnú žiadosť Vlastníka môže správca zasielať písomnosti aj na inú adresu Vlastníka ako je adresa bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome. V prípade spoluvlastníkov budú písomnosti doručované nimi určenému spoluvlastníkovi, inak ktorémukoľvek z nich.

## Článok X.

### TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že zmena výšky poplatku za poskytované plnenia a služby, poplatku do Fondu prevádzky, údržby a opráv, poplatku za správu a výška odmeny zástupcom vlastníkov nevyžaduje vyhotovenie písomného dodatku k tejto Zmluve. Všetky vyššie uvedené zmeny buď vyplývajú zo zákonných predpisov alebo podliehajú schváleniu vlastníkov. Informácia o zmene výšky niektorého poplatku bude zverejnená spôsobom v Dome obvyklým alebo oznámená každému Vlastníkovi osobitne (napr. zaslaním nového predpisu mesačne zálohovej platby).
- 2) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 3) Zmluvný vzťah zaniká nasledovnými spôsobmi:
  - a) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých Vlastníkov. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Na výpoveď Zmluvy o výkone správy sa vzťahujú príslušné ustanovenia Zákona;
  - b) písomnou dohodou zmluvných strán.
- 4) V prípade, že Správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy iným správcom alebo nie je založené spöločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať Vlastníci uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spöločenstvo, vzniká spöločenstvo zo zákona. N spöločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktor boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 5) Pred ukončením správy podľa tejto Zmluvy Vlastníci preukážu Správci, že majú aj po ukončení tejto Zmluvy zabezpečenú správu Domu novým správcom na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy aleť

novovytvoreným spoločenstvom. Zároveň oznámia Správcom číslo účtu Domu zriadeného novým správcom alebo novým spoločenstvom, na ktorý sa má previesť zostatok Majetku vlastníkov na účte v banke a určia komu má Správca odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa Správy domu.

- 6) Pre prípad vyčiarknutia Správcu zo zoznamu správcov zaniká Zmluva o výkone správy podľa ustanovení a podmienok Zákona.

## Článok XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Na ostatné, v tejto Zmluve neupravené, práva a povinnosti zmluvných strán, sa použije Zákon a iné príslušné všeobecne záväzné právne predpisy.
- 2) Pokiaľ dôjde k zmene právneho predpisu, ktorého kogentné ustanovenie je v rozpore s ustanovením tejto Zmluvy, použije sa na tento zmluvný vzťah ustanovenie podľa nového právneho predpisu, a to odo dňa účinnosti tohto právneho predpisu bez nutnosti schválenia zmeny tejto Zmluvy.
- 3) Zmeny a doplnky ku Zmluve je možné prijať len na základe vzájomnej dohody a po schválení Vlastníkmi v zmysle Zákona vo forme písomných dodatkov. Pri zmene výšky poplatku za správu, príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv a odmeny pre zástupcov vlastníkov môže uznesenie zo schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania nahradiť písomný dodatok k zmluve. Každé takéto uznesenie presne vymedzí druh a výšku schváleného poplatku a počiatočný termín jeho platnosti.
- 4) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží Správca a druhé vyhotovenie osoba poverená k podpisu zmluvy za Vlastníkov. Obe dva rovnopisy budú podpísané úradne osvedčenými podpismi. Každý Vlastník obdrží jednu kópiu Zmluvy.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť 1.1.2023.

V Bratislave, dňa 10.11.2022

Za Správcu:

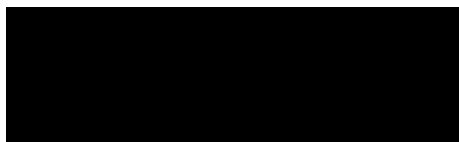


Ing. Libuša Šoltészová  
konateľka

(úradne osvedčený podpis)

V Bratislave, dňa 10.11.2022

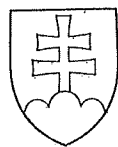
Za Vlastníkov:



Peter Soldán  
osoba poverená k podpisu

(úradne osvedčený podpis)

Príloha: Cenník služieb



### OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: [REDACTED], dátum narodenia: [REDACTED], rodné číslo: [REDACTED], pobyt: [REDACTED]  
[REDACTED] Bratislava-Staré Mesto, Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a)  
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED], listinu predlo mnou  
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: [REDACTED]

Bratislava - mestská časť Staré mesto dňa 10.11.2022

Lenka Švantnerová  
zamestnanec  
poverený notárom



### OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: [REDACTED], dátum narodenia: [REDACTED], rodné číslo: [REDACTED], pobyt:  
[REDACTED] Bratislava-Nové Mesto, Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a)  
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: [REDACTED], listinu predlo mnou  
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: [REDACTED]

Bratislava - mestská časť Staré mesto dňa 10.11.2022

Lenka Švantnerová  
zamestnanec  
poverený notárom

#### Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť  
skutočností uvádzaných v listine  
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)

# Cenník služieb

Por. číslo	Druh služby	Bez DPH (€)	DPH (€)	Spolu (€)
1.	Vyhotovenie kópie A4 jednostranná	0,17	0,03	0,20
2.	Poplatok za vystavenie potvrdenie o veku domu, okrem zástupcov vlastníkov (hradí vlastník)	4,17	0,83	5,00
3.	Poplatok za vystavenie potvrdenia - kataster	4,17	0,83	5,00
4.	Príjem a výdaj z pokladne	2,00	0,40	2,40
5.	Poplatok za vypracovanie nájomnej zmluvy o nájme spoločných nebytových priestorov	35,00	7,00	42,00
6.	Poplatok za účasť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových nad rámec zákona a za prípravu dokumentácie a organizovanie písomného hlasovania	100,00	20,00	120,00
7.	Poplatok za zabezpečenie úveru pre dom podľa administratívnej náročnosti	0,5% - 1,5 %		
8.	Poplatok za spracovanie dokumentácie pre poskytnutie grantov	100,00	20,00	120,00
9.	Spracovanie Daňového priznania pre spoločensvá	52,00	10,40	62,40
10.	Spracovanie a odvod zrážkovej dane z príjmu z prenájmu podľa zákona č.595/2003 §43 ods.3 pís. g bod 14			
	od 1,-€ do 332,- €	17,00	3,40	20,40
	od 333,- € do 1 000,- €	40,00	8,00	48,00
	nad 1 000,-€	70,00	14,00	84,00
11.	Jednorazový poplatok za všetky úkony súvisiace so splatením úveru a ukončením úveru	300,00	60,00	360,00
12.	Zaslanie upomienky prostredníctvom SMS a e-mailom (hradí dlžník)	3,00	0,60	3,60
13.	Zaslanie upomienky prostredníctvom pošty (hradí dlžník)	6,00	1,20	7,20
14.	Administratívne práce spojené so zmenou vlastníka (hradí nový vlastník)*	20,00	4,00	24,00
15.	Spracovanie splátkového kalendára dlžníka	20,00	4,00	24,00
16.	Výber v hotovosti nad 900,- €	10,00	2,00	12,00
17.	Spracovanie platobného rozkazu na úhradu pohľadávky a príprava dokumentácie	30,00	6,00	36,00
18.	Poplatok za spracovanie záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov s predložením potrebných dokladov do katastra nehnuteľností na vyznačenie na LV	40,00	8,00	48,00
19.	Mesačná kontrola spotreby diaľkových odpočtov	0,25	0,05	0,30
20.	Administrácia úverov komerčných bánk, ŠFRB, dotácií	1,-€/mes. /byt/NP/garáž max. 40,- €	8,00	48,00
21.	- stavebné povolenie	350,00	70,00	420,00
	- ohlásenie stavby	150,00	30,00	180,00
	- kolaudačné konanie	150,00	30,00	180,00
	- zabezpečenie inžinierskej činnosti	500,00	100,00	600,00
22.	Spracovanie podkladov návrhu na vykonanie exekúcie	20,00	4,00	24,00
23.	Spracovanie a evidencie podkladov pre mzdy - odmeny pre zástupcov vlastníkov, domovníka alebo iného zamestnanca bytového domu	15,00	3,00	18,00
24.	Príprava podkladov na súdne konanie	80,00	16,00	96,00
25.	Účasť na súdnom konaní alebo na konaní s verejnými orgánmi	30,00 €/hod.	6,00	36,00
26.	Pravidelná mesačná prehliadka technologických zariadení spôsobilou osobou	30,00 - 50,00		
27.	Odmena za správu domov po uplynutí výpovednej lehoty a ochranné doby za byt a NP / mesiac	20,00	4,00	24,00
28.	Prístup na WEB PORTAL "poschodoch" (mesačný poplatok)	0,25	0,05	0,30

\* bod 14 sa nevzťahuje na prvý pre

Vypracovala: Ing. Libuša Šoltészová

Schválené dňa: 22.8.2022

Platné od: 1.9.2022

