

1865 OSB 55609/2024 462206

## ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY Č. 1\_2024\_SLATINSKÁ 22, 24

uzavretá podľa § 8a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov  
v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Bytový zákon**“)

medzi zmluvnými stranami

1. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ul. Slatinská 22, 24 v Bratislave**, ktorý sa nachádza v katastrálnom území Vrakuňa, okres Bratislava, obec BA-m.č. Bratislava-Vrakuňa zapísaný na liste vlastníctva č. 3423 ako stavba č. súp. 5023, na pozemkoch parc.č. 3671, 3672, 3668/2 (ďalej len „**Vlastníci**“)

a

2. **BYTOSPOL.S.S., s.r.o.**

Drieňová 11, 821 02 Bratislava

IČO: 35 774 363

DIČ: 2021531523

IČ DPH: SK2021531523

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, v odd. Sro, vo vložke číslo 19784/B, v Zozname správcov bytových domov na Ministerstve dopravy a výstavby SR, ev.č. 103

(ďalej len „**Správca**“)

### Článok I

#### Základné ustanovenia

1. Predmetom Zmluvy o výkone správy (ďalej len „**Zmluva**“) je komplexné zabezpečenie výkonu správy bytového domu na ul. Slatinská 22, 24 v Bratislave so súpis. číslom 5023, postavenom na parcelách č. 3671, 3672, 3668/2 evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálnym odborom, na LV č. 3423 katastrálne územie: Bratislava-Vrakuňa, vrátane jeho spoločných častí, zariadení a príslušenstva (ďalej len „**BD**“).
2. Nasledovné základné pojmy a skratky budú mať v celom texte tejto Zmluvy ten význam, ktorý je pri nich v tomto odseku uvedený, pokiaľ zmluvnými stranami nebude dohodnuté niečo iné. Tieto pojmy a skratky budú platiť rovnako pre jednotné aj množné číslo. Pri používaní týchto pojmov alebo skratiek nie je rozhodujúce, či sa použijú so začiatočným písmenom veľkým alebo malým, vždy majú vopred definovaný rovnaký význam. Môžu byť používané aj v ďalšej vzájomnej komunikácii.

**BD = bytový dom** určený na bývanie, ktorý sa nachádza na ulici Slatinská 22, 24 v Bratislave, k.ú Vrakuňa, obec BA-m.č. Vrakuňa, zapísaný na liste vlastníctva č. 3423, ako stavba číslo súp. na pozemku parc. č. 3671, 3672, 3668/2

**Vlastníci** = vlastníci bytov (VB), vlastníci nebytových priestorov (VNP) = všetky osoby, ktoré:

- a) sú ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy výlučnými vlastníckmi alebo spoluvlastníkmi bytov a nebytových priestorov v BD, bližšie špecifikovaných v časti „B“ listu vlastníctva č. 3423, ako aj príslušných spoluvlastníckych podielov k uvedeným bytom a nebytovým priestorom prináležiacim, a to najmä spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach BD, prípadne aj spoluvlastníckych podielov na pozemkoch, ak sú takéto pozemky zapísané v časti „A“ listu vlastníctva a/alebo
- b) sa kedykoľvek po uzatvorení tejto Zmluvy stanú výlučnými vlastníckmi alebo spoluvlastníkmi bytov a nebytových priestorov bližšie špecifikovaných v časti „B“ listu vlastníctva 3423, ako aj príslušných spoluvlastníckych podielov k uvedeným bytom a nebytovým priestorom prináležiacim.

**Bytový zákon** = zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj každý právny predpis, ktorý nahradí uvedený zákon.

**NP** = nebytový priestor, znamená miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti BD a spoločné zariadenia BD.

**SČZ** = spoločné časti a spoločné zariadenia.

**PSP** = prenajatý spoločný priestor, individuálne užívané spoločné časti a zariadenia na základe zmluvy o nájme alebo na základe zmluvy o výhradnom užívaní.

**FPÚaO** = fond prevádzky, údržby a opráv, ktorý súvisí s údržbou a opravami BD.

**MZP** = mesačný zálohový predpis bytu alebo NP, pozostáva najmä z preddavkov na plnenia a služby spojené s užívaním bytov, NP a spoločných častí a zariadení, z príspevku do fondu opráv a mesačného poplatku za výkon správy.

**RN** = režijné náklady, položka zálohového predpisu, ktorá slúži na úhradu nákladov spojených s administratívnymi potrebami domu ako sú najmä súdne poplatky, odmeny zástupcu vlastníkov, poštové poplatky súvisiace so zasielaním písomností Vlastníkom, ak ustanovenia tejto Zmluvy neurčujú inak.

**Ročné vyúčtovanie** = vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním bytov, NP a spoločných častí a zariadení a rozúčtované na jednotlivé byty, NP alebo prenajaté spoločné priestory.

**Pravidlá rozpočítavania** = pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na vykurovanie, množstva tepla dodaného na prípravu TV a pravidlá rozpočítavania množstva SV pre dom prijaté Vlastníkmi.

**Účet domu** = bankový účet zriadený Správcom, ktorého majiteľom sú Vlastníci a slúži výhradne pre účely správy BD. Na účte BD sú sústredované všetky platby Vlastníkov a z tohto účtu sú hradené plnenia, tovary a služby vyplývajúce z tejto Zmluvy, vrátane bankových poplatkov.

**ZV** = zástupca vlastníkov, vykonáva činnosť v rozsahu a v súlade s § 8a, odsek 5 Bytového zákona a touto zmluvou, zástupcom vlastníkov môže byť iba vlastník.

**VV** = výbor vlastníkov, skladá sa zo zástupcov vlastníkov.

**PP** = podlahová plocha bytu/NP je súčtom plôch bytu/NP a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo aj mimo bytu/NP (pivnica, komora...) bez balkónov a lodžií.

**Vodomer** = určené meradlo na zistenie spotreby teplej vody (TV) alebo studenej vody (SV).

**ÚK** = ústredné kúrenie.

**PRT** = pomerové rozdeľovače tepla inštalované na radiátoroch v byte alebo NP.

**Osobomesiac** = počet osôb bývajúcich v byte alebo užívajúcich byt alebo NP vynásobený počtom mesiacov; v každom byte alebo NP musí byť evidovaná aspoň jedna osoba a to aj v prípade, keď je byt alebo NP nepoužívaný.

**Oznámenie spôsobom v dome obvyklým** = zverejnenie písomného oznámenia v informačných skrinkách vo vchodoch domu, mailom, zverejnené na [www.easydom.sk](http://www.easydom.sk).

**Cenník** = cenník správcu obsahujúci poplatky za služby a činnosti nezahrnuté v poplatku za výkon správy. Cenník je zverejnený na webovej stránke Správcu na [www.bytospol.sk](http://www.bytospol.sk) alebo je k dispozícii na viditeľnom mieste v priestoroch Správcu.

**OSOBNÉ vlastníctvo** = byt/NP, ktorého vlastníctvo možno preukázať **listom vlastníctva**. Opravy osobného vlastníctva si zabezpečuje a **hradí vlastník**.

## Článok II

### Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu BD podľa Bytového zákona odborne a samostatne v mene a na účet Vlastníkov. Správca je oprávnený pri správe BD zastupovať Vlastníkov pred súdom, orgánmi štátnej správy alebo obce.

2. Pri správe BD je Správca:

- a) povinný starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a zariadení podľa potreby alebo na základe požiadaviek Vlastníkov a v súlade s platnými právnymi predpismi, predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia a vykonávať pravidelné obhliadky BD za účelom zistenia technického stavu,
- b) povinný dbať na ochranu práv Vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) povinný vypracovať návrh plánu opráv na najbližší kalendárny rok a navrhnuť výšku príspevku do FPÚaO,
- d) povinný predložiť Vlastníkom spolu s ročným vyúčtovaním správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok týkajúcu sa BD, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a zariadení, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou BD vrátane prehľadu tvorby a čerpania FPÚaO,
- e) povinný zvoliť schôdzu Vlastníkov v súlade s Bytovým zákonom aspoň jedenkrát ročne alebo na základe žiadosti Vlastníkov disponujúcich aspoň štvrtinou hlasov všetkých Vlastníkov,
- f) povinný zabezpečiť prostredníctvom oprávnených osôb v zmysle platných právnych predpisov:
  - následné overenie alebo výmenu vodomeru TV, vodomeru SV, PRT alebo určených meradiel spotreby tepla za overené,
  - povinné odborné skúšky a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení a následné odstránenie zistených závad,
  - preventívne kontroly požiarnej ochrany a BOZP,
  - deratizáciu spoločných priestorov,
- g) oprávnený uzatvoriť zmluvy na poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a NP, najmä na dodávku ÚK, TV, vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd, odvádzanie dažďových vôd, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení, odvoz a likvidáciu domového odpadu, servisné služby výťahov, deratizáciu a dezinfekciu v spoločných častiach a zariadeniach, upratovanie spoločných častí a zariadení a príslušenstva BD,
- h) oprávnený uzatvoriť servisné zmluvy s profesijnými spoločnosťami na:
  - výkon pohotovostnej havarijnej služby v profesiách: voda, ÚK, elektrická energia, plyn, kanalizácia,
  - údržbu a opravy PRT alebo určených meradiel,
- i) oprávnený uzatvoriť poisťovnú zmluvu na poistenie BD a poistenie zodpovednosti za spôsobenú škodu,
- j) oprávnený uzatvoriť zmluvy na zabezpečenie odpočtov PRT alebo určených meradiel, na rozúčtovanie a tlač výsledkov rozúčtovania nákladov na ÚK jednotlivým Vlastníkom,
- k) oprávnený vypracovať a uzatvoriť zmluvy o nájme spoločnej časti alebo zariadenia v súlade s rozhodnutím Vlastníkov,
- l) povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady príspevkov do fondu opráv od Vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- m) oprávnený podávať návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome na uspokojenie pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom podľa §15 odsek 1 Bytového zákona v mene ostatných Vlastníkov, ak je návrh schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých Vlastníkov,
- n) oprávnený podávať návrhy na začatie exekúcie, návrhy na začatie súdneho konania a súdne žaloby,
- o) povinný umožniť Vlastníkovi na požiadanie vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy BD s prihladením na platné právne predpisy o ochrane osobných údajov.

3. Na požiadanie a po odsúhlasení Vlastníkmi zabezpečiť inžiniersku činnosť pri komplexnej obnove spoločných častí a zariadení. Táto činnosť nie je zahrnutá v mesačnom poplatku za výkon správy.
4. Správca je povinný vyhotoviť najneskôr do tridsiatich dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy nový zálohový predpis. Zálohový predpis odošle Správca spolu s kópiou tejto Zmluvy všetkým Vlastníkom formou doporučenej zásielky. Zálohový predpis môže Správca po dohode odovzdať v uzatvorených obáľkach na doručenie aj zástupcovi vlastníkov alebo zaslať jednotlivým Vlastníkom prostredníctvom elektronickej pošty.
5. Správca je oprávnený jedenkrát ročne na základe skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien v nasledujúcom období prehodnotiť výšku zálohového predpisu a vyhotoviť nový zálohový predpis. Okrem toho môže Správca počas roka zmeniť výšku zálohového predpisu z dôvodu zmeny právnych predpisov, na základe rozhodnutia cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných plnení a služieb alebo na základe rozhodnutia Vlastníkov. Správca je povinný doručiť nový zálohový predpis Vlastníkom elektronicou poštou alebo do poštovej schránky v dome najneskôr desať kalendárnych dní pred jeho platnosťou.
6. V prípade prevodu bytu alebo NP na nového Vlastníka, Správca vykoná zmenu Vlastníka vo svojom informačnom systéme a vyhotoví nový zálohový predpis k prvému dňu nasledujúceho mesiaca po oznámení Vlastníka o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
7. Na žiadosť Vlastníka Správca vyhotoví potvrdenie, že Vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo NP a na tvorbe fondu opráv. Poplatok za vyhotovenie potvrdenia je uvedený v Cenníku.
8. Ročné vyúčtovanie je Správca povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 31. mája.
9. Ročné vyúčtovanie odošle Správca všetkým Vlastníkom formou doporučenej zásielky. Ročné vyúčtovanie môže Správca po dohode odoslať elektronicou poštou alebo odovzdať na doručenie v uzatvorených obáľkach zástupcovi vlastníkov, ktorý zabezpečí, aby do 29. mája bolo odovzdané proti podpisu všetkým Vlastníkmi. Odovzdanie ročného vyúčtovania zástupcovi vlastníkov sa považuje za splnenie povinnosti Správcu doručiť Vlastníkom vyúčtovanie do 31.5. v súlade s ustanoveniami Bytového zákona.
10. Ročným vyúčtovaním vyčíslený preplatok je Správca povinný vyplatiť prevodným príkazom na bankový účet Vlastníka uvedený v ročnom vyúčtovaní do tridsiatich kalendárnych dní odo dňa odoslania ročného vyúčtovania. V prípade, ak Vlastník nemá bankový účet, realizuje Správca započítanie pohľadávok a záväzkov Vlastníka a umožní Vlastníkovi znížiť platbu za zálohový predpis o čiastku rozdielu medzi pohľadávkami a záväzkami. Preplatok z ročného vyúčtovania Správca nevypláca Vlastníkom v hotovosti.
11. Správca je oprávnený nevyplatiť preplatok vo výške evidovanej pohľadávky, ak je Vlastník ku dňu odoslania ročného vyúčtovania v omeškaní s úhradou zálohového predpisu alebo iných záväzkov súvisiacich s užívaním bytu alebo NP.
12. Pre stanovenie zálohového predpisu a vykonanie ročného vyúčtovania Správca použije v súlade s platnými právnymi predpismi nasledujúci spôsob rozúčtovania nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním bytov, NP a spoločných častí a zariadení:
  - a) **ÚK** – podľa PRT, a pravidiel rozpočítavania,
  - b) **teplo na prípravu TV** - podľa nameraných hodnôt na vodomere TV a pravidiel rozpočítavania,
  - c) **SV a SV na prípravu TV** - podľa nameraných hodnôt na vodomere SV a TV a pravidiel rozpočítavania,
  - d) **spotreba el. energie v spoločných častiach a zariadeniach** podľa počtu osobomesiacov,
  - e) **servis výťahov** podľa počtu osobomesiacov,
  - f) **odvoz a likvidácia domového odpadu** podľa počtu osobomesiacov,
  - g) **upratovanie spoločných častí a zariadení a príslušenstva** podľa počtu osobomesiacov,

- h) **letná a zimná údržba pril'ahlych chodníkov** podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, **ak sa vykonáva,**
  - i) **odvádzanie dažďových vôd** podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu,
  - j) **poistenie domu** podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu,
  - k) **režijné náklady** na byt/NP.
13. Správca je povinný po ukončení kalendárneho štvrt'roka vyhodnotiť zostatky na platbách spojených s užívaním bytov, NP a prenajatých spoločných priestoroch.
14. V prípade nedoplatku Vlastníka na úhrade zálohového predpisu, ktoré v súhrne prekročí čiastku rovnajúcu sa ekvivalentu jeho dvoch zálohových predpisov, Správca vyhotoví a odošle do dvadsiateho dňa mesiaca nasledujúceho po ukončení kalendárneho štvrt'roka doporučené poštou upomienku Vlastníkovi. Pri omeškaní s úhradou nedoplatku z ročného vyúčtovania Správca vyhotoví a odošle do 20.októbra doporučené poštou pokus o zmier. Ako súčasť pohľadávky vyčíslenej v upomienke alebo v pokuse o zmier bude okrem neuhradených zálohových predpisov alebo neuhradeného nedoplatku z ročného vyúčtovania vyčíslená aj zmluvná pokuta podľa článku X, odsek 4 a v čase vyhotovenia známe náklady právneho zastupovania, súdne poplatky, poštové poplatky a poplatok Správci za vyhotovenie upomienky alebo pokusu o zmier podľa cenníka.
15. Správca umožní Vlastníkovi online prístup na informačný portál [www.easydom.sk](http://www.easydom.sk), kde sú zverejňované dokumenty súvisiace so správou BD. V prípade nefunkčnosti portálu v dobe trvania viac ako dva mesiace Správca zašle elektronickou poštou zástupcovi vlastníkov požadované dokumenty, ktoré by boli inak zverejnené na informačnom portáli.
16. Správca zodpovedá Vlastníkovi za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z platných právnych predpisov, najmä z Bytového zákona alebo z tejto Zmluvy. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku Vlastníkmi neakceptovaného upozornenia zo strany Správcu a odporúčania správcu vyplývajúceho z platných právnych predpisov, uvedené platí najmä pri neposkytnutí súčinnosti a súhlasu na realizáciu opráv, údržby a obnovy spoločných častí a zariadení. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte domu ako ani za škody vzniknuté napriek upozorneniu Správcu a následnom trvaní Vlastníkov na svojom rozhodnutí.

### Článok III

#### Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä Bytovým zákonom, Občianskym zákonníkom a touto Zmluvou.
2. Vlastníci sa zaväzujú dodržiavať v BD platné protipožiarne, bezpečnostné, hygienické a prevádzkové predpisy a dodržiavať domový poriadok.
3. Vlastníci sa zaväzujú zdržať akéhokoli'vek konania a zásahov na spoločných častiach a zariadeniach a príslušenstve BD, manipulácie so zariadeniami, pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť.
4. Vlastníci sú povinní v súlade so Zmluvou, zálohovým predpisom a s uvedením variabilného symbolu poukazovať na účet domu mesačne preddavky na úhrady za plnenia, príspevky do FPÚaO a poplatok za výkon správy, najneskôr do 25-teho dňa príslušného mesiaca, a to na účet domu vedený v banke. Aktuálny účet domu je vedený v Prima banka Slovensko, a.s.  
**IBAN: SK63 3100 0000 0041 8002 4701.** V prípade zrušenia aktuálneho účtu zo strany banky, je správca oprávnený otvoriť nový účet v banke.
5. Pri čiastočnom plnení zálohového predpisu alebo nedoplatku z ročného vyúčtovania sa má za to, že nižšie uvedené položky boli uhradené v nasledujúcom poradí:
  - príspevok do FPÚaO,
  - plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo NP.

6. Vlastník bytu alebo NP v BD, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať príspevky do fondu opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.
7. Nedoplatok vyčíslený v ročnom vyúčtovaní sú Vlastníci povinní zaplatiť do tridsiatich kalendárnych dní od doručenia ročného vyúčtovania.
8. Vlastníci, ktorým budú vyhotovené a odoslané upomienky, pokusy o zmier, s ktorými bude spísaná notárska zápisnica alebo bude proti nim podaný návrh na začatie súdneho konania, návrh na vydanie platobného rozkazu alebo návrh na začatie exekučného konania vo veci vymáhania vzniknutej pohľadávky, sú povinní uhradiť náklady spojené s týmto vymáhaním, a to najmä náklady právneho zastupovania, súdne poplatky, poplatok za vyhotovenie notárskej zápisnice, poštové poplatky, poplatok Správcovi za vyhotovenie každej upomienky alebo pokusu o zmier vo výške uvedenej v cenníku. Náklady spojené so súdnym a exekučným konaním budú hradené z účtu BD. Po ich zaplatení Vlastníkom budú vrátené späť na účet BD.
9. Vlastník hradí poštové poplatky v prípade, ak Správca doručuje písomnosti na inú adresu ako je adresa BD alebo ak požiada o zasielanie poštou písomností súvisiacich so správou domu, ktoré Správca doručuje elektronickou poštou alebo sa zverejňujú oznámením spôsobom v BD obvyklým.
10. Prevodom alebo prechodom bytu alebo NP na nového Vlastníka pristupuje nový Vlastník k tejto Zmluve. Záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. K usporiadaniu vzťahov a zisteniu výšky preplatkov alebo nedoplatkov voči pôvodnému Vlastníkovi dochádza až po vykonaní ročného vyúčtovania.
11. Vlastník bez zbytočného odkladu písomne oznámi Správcovi:
  - a) všetky skutočnosti rozhodné pre určenie výšky zálohového predpisu, najmä každú zmenu v počte osôb bývajúcich v byte alebo užívajúcich byt alebo NP. Znížiť počet osôb bývajúcich v byte alebo užívajúcich byt alebo NP nie je možné so spätnou platnosťou,
  - b) aktuálny telefonický a e-mailový kontakt za účelom zasielania oznámení Správcu o sprístupnení bytu alebo NP v prípade revízie, opravy, odpočtu a iných nepredvídateľných udalostí na spoločných častiach a zariadeniach, kedy je potrebná súčinnosť Vlastníka,
  - c) prevod vlastníctva bytu alebo NP, pričom je povinný vyplatiť všetky záväzky a zaplatiť zábezpeku vo výške jednej platby zálohového predpisu na účet domu, ktorá bude zúčtovaná v ročnom vyúčtovaní. Zábezpeka v prípade vyplatených všetkých záväzkov aj v rámci ročného zúčtovania spolu s prípadným preplatkom bude navrátená prevádzajúcemu vlastníkovi na ním uvedené číslo účtu.
  - d) poškodené alebo nefunkčné vodomery SV, vodomery TV, PRT alebo určené meradlá tepla.
12. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie, na čas nevyhnutný a v nevyhnutnej miere, vstup do bytu alebo NP Správcovi alebo osobe ním poverenej, ak pôjde o opravu spoločných častí a zariadení prístupných z jeho bytu alebo NP alebo pri montáži a údržbe meracích zariadení.
13. Vlastník najmenej raz ročne sprístupní byt alebo NP Správcovi alebo osobe ním poverenej za účelom vykonania odpočtov nameraných hodnôt na vodomere TV, vodomere SV, PRT alebo určených meradiel tepla a svojim podpisom potvrdí odčítané hodnoty. Termín sprístupnenia bytu alebo NP správca alebo ním splnomocnená osoba zverejní v súlade s platnými právnymi predpismi, najmenej však sedem dní vopred oznámením spôsobom v BD obvyklým. Toto ustanovenie sa nepoužije, ak sú inštalované meradlá s funkciou diaľkového odpočtu.
14. Vlastník je zodpovedný voči ostatným Vlastníkom za nájomcu alebo inú osobu, ktorá užíva jeho byt alebo NP.
15. Vlastník je povinný informovať Správca o všetkých stavebných úpravách a pred ich začatím písomne predložiť príslušné doklady. Počas vykonávania stavebných úprav je Vlastník povinný umiestniť vo vchode oznam, kde uvedie dobu trvania vykonávaných prác a zabezpečí, aby boli každý deň zo spoločných častí a zariadení priebežne odstraňované nečistoty, ktoré v dôsledku prác vznikli.
16. Vlastník, ktorý stavebne upravuje byt alebo NP, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo NP Správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo

nemenia spoločné časti a zariadenia. Ak Vlastník neumožní vstup do bytu alebo NP je Správca povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.

17. Vlastník nesmie:

- e) stavebnými úpravami narušiť statiku domu; ak Vlastník mení priečky, alebo robí iné úpravy, ktoré by mohli narušiť statiku, musí na svoje náklady nechať vypracovať statický posudok k plánovanej úprave, aby nekvalifikovaným postupom neohrozil zdravie, životy alebo majetok iných Vlastníkov v BD,
- f) vykonaním stavebných úprav znemožniť voľný prístup k spoločným častiam a zariadeniam, inak je povinný ich sprístupniť na vlastné náklady,
- g) inštalovať a montovať akékoľvek zariadenia na fasádu alebo strechu BD ako aj zasahovať do spoločných častí a zariadení bez predchádzajúceho súhlasu Vlastníkov,
- h) znefunkčňovať či poškodzovať spoločné časti a zariadenia, ako napríklad el. rozvodné skrinky, domové zvončeky, zámky do spoločných častí a zariadení, alebo vetracie komíny ústiace do bytových priestorov,
- i) zapratávať spoločné časti a zariadenia (vestibuly, schodištia, pivničné priestory) najmä predmetmi zabráňujúcimi plynulú priechodnosť; pričom obmedzenie priechodnosti je porušením bezpečnostných a protipožiarnych predpisov a neoprávneným užívaním spoločných častí a zariadení.

18. V prípade porušenia povinností vyplývajúcich z Bytového zákona a tejto Zmluvy zodpovedá Vlastník za všetky následky a škody, ktoré svojim konaním spôsobil.

19. V prípade nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo NP je Vlastník povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť Správcovi.

#### **Článok IV**

##### **Schôdza vlastníkov, písomné hlasovanie**

- 1. Každý Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu hlasovaním na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príslušného pozemku, okrem záležitostí, ktoré Správca podľa tejto zmluvy zaobstaráva, resp. zabezpečuje aj bez predchádzajúceho súhlasu Vlastníkov.
- 2. Za každý byt a NP v dome má Vlastník jeden hlas pripadajúci na byt alebo NP v dome.
- 3. Ak je byt alebo NP v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo výlučne ako celok, t.j. na základe názorovej zhody spoluvlastníkov na otázku, ktorá je predmetom hlasovania.
- 4. Schôdzu vlastníkov zvoláva Správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú Vlastníci disponujúci aspoň štvrtinou všetkých hlasov Vlastníkov.
- 5. Písomné hlasovanie vyhlasuje Správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú Vlastníci disponujúci aspoň štvrtinou všetkých hlasov Vlastníkov. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť Vlastníci aj hlasovaním na schôdzi.
- 6. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť Vlastníkom oznámené najneskôr sedem kalendárnych dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní Správca doručí všetkým Vlastníkom do poštovej schránky v dome alebo podľa tejto Zmluvy elektronickou poštou a zverejní Oznámením spôsobom v BD obvyklým.
- 7. Schôdzu vlastníkov vedie Správca ak vlastníci nerozhodnú inak.
- 8. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše Správca alebo zvolený Vlastník a podpíše overovateľia.
- 9. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania zverejňuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie do siedmich kalendárnych dní od konania schôdze alebo od skončenia písomného hlasovania oznámením spôsobom v BD obvyklým a zaslaním Vlastníkom elektronickou poštou.

10. Priebeh schôdze vlastníkov, postup pri písomnom hlasovaní, pravidiá hlasovania, ako aj námietky prehlasovaných Vlastníkov upravuje Bytový zákon.

## **Článok V**

### **Zástupca vlastníkov**

1. Komunikáciu Vlastníkov so Správcom zabezpečuje Vlastníkmi zvolený zástupca vlastníkov.
2. Zástupca vlastníkov informuje Vlastníkov o činnosti Správcu a o dôležitých otázkach prevádzky BD. V zmysle ustanovení tejto Zmluvy uplatňuje voči Správci požiadavky Vlastníkov.
3. Zástupcu vlastníkov volia a odvolávajú Vlastníci na schôdzi alebo písomným hlasovaním.
4. Zástupcovi vlastníkov môže byť za jeho činnosť vyplácaná odmena. Ak vlastníci schvália odmenu za výkon funkcie zástupcu vlastníkov, Správca uzatvorí v mene a na účet Vlastníkov so zástupcom vlastníkov zmluvu o poskytovaní služieb, v ktorej budú dohodnuté podmienky vyplácania odmeny.
5. Zástupca vlastníkov je fyzickou osobou vykonávajúcou funkciu osobne. Nesie zodpovednosť za riadne vykonávanie nasledovných činností:
  - a) sledovať technický stav domu a navrhovať Správci odstránenie nedostatkov,
  - b) vykonávať kontrolu činnosti Správcu a použitia finančných prostriedkov z účtu domu,
  - c) súhlasiť s použitím finančných prostriedkov z fondu opráv podľa Čl. VII, odsek 8,
  - d) spolu so Správcom posudzovať priebeh a kvalitu realizovaných prác,
  - e) sledovať hospodárenie domu,
  - f) požiadať Správcu o zaslanie zostatkov na platbách jednotlivých Vlastníkov a následne byť súčinný pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov,
  - g) sledovať hospodárenie s fondom opráv a navrhovať Vlastníkom, po dohode so Správcom, ročný plán tvorby a čerpania fondu opráv,
  - h) požiadať Správcu o zaslanie dokladov súvisiacich s vypracovaním ročného vyúčtovania a to elektronickou poštou,
  - i) kontrolovať a zmeniť evidovaný počet osôb bývajúcich v byte alebo užívajúcich byt alebo NP,
  - j) prijímať podnety a sťažnosti Vlastníkov na činnosť Správcu a pomáhať Vlastníkom pri riešení sporných problémov.
6. Zástupca vlastníkov sa môže svojej funkcii kedykoľvek vzdať bez uvedenia dôvodu. Svoje rozhodnutie je povinný oznámiť Vlastníkom a Správci.
7. Zástupca vlastníkov je povinný o všetkých činnostiach podľa odseku 5. informovať Vlastníkov elektronickou poštou a oznámením spôsobom v dome obvyklým.
8. Zástupca vlastníkov je povinný nahradiť škodu spôsobenú prekročením svojich právomocí alebo nesplnením svojich povinností.

## **Článok VI**

### **Spôsob výkonu správy spoločných častí a zariadení, príslušenstva a pozemku**

1. Prevádzku BD, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení a príslušenstva v zmysle Bytového zákona a tejto Zmluvy zabezpečuje na základe rozhodnutia vlastníkov Správca sám alebo dodávateľským spôsobom, a to s prihliadnutím na dobré hospodárenie s prostriedkami Vlastníkov.
2. Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich majetok, život a zdravie Vlastníkov ako aj bezpečnosť prevádzky domu nie je potrebný súhlas a rozhodnutie Vlastníkov. V týchto prípadoch je Správca oprávnený konať v nevyhnutnom rozsahu a bez súhlasu Vlastníkov. O vykonaných opatreniach je Správca povinný bezodkladne informovať zástupcu vlastníkov prostredníctvom elektronickej pošty.



3. Individuálne užívať spoločné časti a zariadenia môže Vlastník alebo tretia osoba, len na základe rozhodnutia vlastníkov v zmysle Bytového zákona. O odplate za užívanie môžu rozhodovať výlučne len Vlastníci.

## Článok VII

### Zásady hospodárenia s prostriedkami FPÚaO a rozsah oprávnenia disponovať s nimi

1. Tvorbu a použitie fondu opráv účtuje Správca na samostatnom analytickom účte domu. Správca je povinný dôsledne dodržiavať účel použitia fondu opráv vyplývajúci z Bytového zákona, tejto Zmluvy a rozhodnutí Vlastníkov.
2. Príjmom fondu opráv sú najmä mesačné preddavky Vlastníkov, príjem za prenájom spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku, výnosy z účtu domu vedeného v banke, príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo NP alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo NP, vo výške pohľadávok voči Vlastníkovi zo zákonného záložného práva, zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu opráv, mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia Vlastníkov a poistné plnenia.
3. Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, ktorá je spoločnou časťou, pre účely tvorby fondu opráv sa do veľkosti spoluvlastníckeho podielu zarátava 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
4. Výšku preddavku do fondu opráv určujú Vlastníci tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj náklady na plánovanú obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu. V čase uzatvorenia tejto Zmluvy bola výška príspevku do fondu opráv **1 EUR/m<sup>2</sup>/mesiac**.
5. Prostriedky fondu opráv je možné použiť na financovanie prevádzky, údržby, opráv, modernizácie a rekonštrukcie spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku. Z fondu opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií, ktoré sú spoločnými časťami domu.
6. Prostriedky fondu opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v BD v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu opráv. Vlastníci môžu prijať rozhodnutie, že prostriedky prechodne použité z fondu opráv na základe spoluvlastníckeho podielu sa do fondu nebudú vracat' podľa predchádzajúcej vety.
7. Prostriedky fondu opráv môže Správca použiť bez predchádzajúceho súhlasu Vlastníkov alebo zástupcu vlastníkov na:
  - a) úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu spoločných častí a zariadení a príslušenstva,
  - b) úhradu nákladov za odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení v dome, vykonávané v súlade s právnymi predpismi,
  - c) odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok Vlastníkov alebo tretích osôb a na odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí a zariadení a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok Vlastníkov,
  - d) výmenu vodomeru SV, vodomeru TV, PRT a určených meradiel,
  - e) preventívne kontroly požiarnej ochrany, bezpečnosti a ochrany zdravia.
8. Na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv môže **Správca** použiť prostriedky fondu opráv v **maximálnej výške 500,00 € s DPH v jednotlivom prípade iba s predchádzajúcim písomným súhlasom zástupcu vlastníkov**. Maximálna výška môže byť upravená so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.
9. Vlastníci majú právo zabezpečiť a predložiť k rozhodovaniu o výbere dodávateľa materiálov, prác a služieb hradených z fondu opráv cenovú ponuku.

10. Zástupca vlastníkov oznámi Vlastníkom päť kalendárnych dní vopred vykonávanie prác v BD. Toto neplatí v prípade havarijných a neodkladných stavov na spoločných častiach a zariadeniach ohrozujúcich život, zdravie a majetok Vlastníkov.
11. VV vykonáva cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác vykonaných v BD samostatne alebo po dohode spoločne so správcou.
12. Správca je povinný informovať Vlastníkov o čerpaní prostriedkov z fondu opráv na každej schôdzi vlastníkov ako i poskytovaním priebežných informácií o stave a čerpaní fondu opráv.

## **Článok VIII**

### **Rozsah a obsah správy o činnosti správcu**

1. Správca je povinný každoročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, a tiež najneskôr v deň zániku zmluvy o výkone správy alebo v deň skončenia činnosti Správcu v dome predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok (v prípade zániku zmluvy a skončenia činnosti Správcu za celé obdobie výkonu správy od predloženia poslednej správy) v rozsahu informácií o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a zariadení, ako aj ďalších významných skutočnostiach, ktoré sú spôsobilé ovplyvniť užívanie, dispozičné, majetkové, prípadne aj iné práva Vlastníkov.
2. Správa o činnosti podľa odseku 1. tohto článku obsahuje najmä:
  - a) základné údaje o BD,
  - b) informácie o finančnom hospodárení domu, vrátane uvedenia:
    - zostatku na účte domu vedeného v banke,
    - účtovného stavu fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane uvedenia údajov o jeho počiatočnom stave, čerpaní, tvorbe a zostatku za rozhodujúce obdobie.
  - c) popis stavu spoločných častí a zariadení, príslušenstva, príslušného pozemku a konštrukčných prvkov domu,
  - d) informácie o vykonaných a plánovaných odborných prehliadkach a skúškach technických zariadení domu,
  - e) údaje o poistení a úveroch,
  - f) informácie o záväzkoch a pohľadávkach vlastníkov.
3. V prípade legislatívnych zmien týkajúcich sa rozsahu a obsahových náležitostí správy o činnosti podľa odseku 1. tohto článku je Správca povinný prispôbiť rozsah a obsah správy o svojej činnosti aktuálnym legislatívnym požiadavkám.

## **Článok IX**

### **Poplatok za výkon správy**

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku za výkon správy, v rozsahu činností a služieb uvedených v tejto Zmluve, účtovanom za každý jeden byt a NP v dome vo výške **7,70 € + DPH**. Správca do tretieho pracovného dňa nasledujúceho mesiaca prevedie na svoj bankový účet poplatok za výkon správy za všetky spravované byty a NP v dome.

Poplatok za výkon správy je možné navýšiť iba so súhlasom Vlastníkov; to neplatí ak ide o navýšenie z dôvodu inflácie zistenej a vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, alebo z dôvodu zmeny sadzby DPH. Oznámenie o zvýšení bude súčasťou zálohového predpisu obsahujúceho zmenu poplatku.
2. Súčasťou poplatku za výkon správy nie sú činnosti správcu špecifikované v cenníku platnom v čase poskytnutia konkrétnej služby a činnosti, ak sa nedohodnú inak. Aktuálny cenník je Správca povinný zverejniť na viditeľnom mieste vo svojich priestoroch a na webovej stránke [www.bytopol.sk](http://www.bytopol.sk).

3. Správca prehlasuje, že je platcom DPH, preto každá položka v cenníku zahŕňa aj aktuálnu sadzbu DPH.

### **Článok X**

#### **Sankcie**

1. V prípade omeškania s vyplatením preplatku z ročného vyúčtovania z vlastnej viny, je Správca povinný zaplatiť Vlastníkovi zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % zo sumy preplatku za každý začatý deň omeškania.
2. Ak Správca nepredloží Vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok a ročné vyúčtovanie podľa tejto Zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na vyplatenie poplatku za výkon správy.
3. Ak Správca vlastným zavinením najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z neprevedenej čiastky za každý začatý deň omeškania.
4. Vlastník je povinný v prípade omeškania úhrady zálohového predpisu, neplatenia zálohového predpisu v stanovenej výške alebo nedoplatku z ročného vyúčtovania uhradiť zmluvnú pokutu vo výške 0,05% z dlžnej čiastky za každý začatý deň omeškania. Uhradená zmluvná pokuta je príjmom fondu opráv.

### **Článok XI**

#### **Doručovanie písomností**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že komunikácia a doručovanie písomností v súvislosti s výkonom správy BD bude prebiehať predovšetkým elektronickou poštou, zverejňovaním na portáli „easydom.sk“ alebo oznámením spôsobom v dome obvyklým, ak ustanovenia tejto Zmluvy neurčujú inak.
2. Vlastník môže písomne požiadať o zasielanie všetkej korešpondencie elektronickou poštou vrátane ročného vyúčtovania, upomienok za nedoplatky na úhradách zálohového predpisu, pokusov o zmier za nedoplatky na ročnom vyúčtovaní a výziev. Na tento účel slúži výhradne formulár vyhotovený Správcom a na vyžiadanie zaslaný Vlastníkovi.
3. Písomnosti doručované elektronickou poštou sa považujú za doručené v tretí pracovný deň od ich odoslania, aj keď ich adresát neprečítal. Správca nezodpovedá za poškodenie údajov alebo neúplné údaje v prípade, že poškodenie alebo neúplnosť údajov boli spôsobené poruchou na komunikačnej trase pri doručovaní písomností prostredníctvom siete internet, alebo z akejkoľvek inej nemožnosti adresáta nadviazať príslušné spojenie alebo prístup k internetu. V tomto prípade Správca na základe žiadosti Adresáta opätovne zašle písomnosti doručované elektronickou poštou. Obdobne to platí aj pri doručovaní písomností elektronickou poštou Správcovi.
4. Ak nemožno doručiť písomnosť, ktorá sa doručuje formou doporučenej zásielky na adresu Vlastníka, písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky Správcovi, a to aj vtedy, ak sa adresát o tom nedozvie. Ak Vlastník alebo príjemca písomnosti bezdôvodne odoprie prijať doručovanú písomnosť, považuje sa písomnosť za doručení dňom, keď prijatie písomnosti bolo odmietnuté. Za Vlastníka je oprávnená písomnosť prijať osoba, ktorá na to bola Vlastníkom písomne splnomocnená alebo poverená. Obdobne to platí aj pri doručovaní doporučenej zásielky Správcovi.

### **Článok XII**

#### **Spracúvanie osobných údajov**

1. Na účely riadneho vykonávania činností podľa zákona a tejto Zmluvy je Správca oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa,

číslo účtu a kód banky a podpis. Pri ich spracovaní je správca povinný dodržiavať ustanovenia právnych predpisov platných na území SR, ustanovujúcich spôsob ochrany osobných údajov.

2. Osobitné kategórie osobných údajov, t.j. údaje, ktoré odhaľujú rasový pôvod alebo etnický pôvod, politické názory, náboženskú vieru, filozofické presvedčenie, členstvo v odborových organizáciách, genetické údaje, biometrické údaje, údaje týkajúce sa zdravia alebo údaje týkajúce sa sexuálneho života alebo sexuálnej orientácie fyzickej osoby, je správca oprávnený spracúvať iba za výslovného súhlasu vlastníkov, súčasťou ktorého je aj informácia o účele a rozsahu spracúvania predmetného typu údajov.
3. Vlastníci berú na vedomie, že v prípade zavedenia kamerového systému na monitorovanie spoločných častí a zariadení ide o spracúvanie osobitnej kategórie osobných údajov, pričom v danom prípade je nevyhnutné určenie zodpovednej osoby v súlade s ust. § 44 a nasl. zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
4. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku Vlastníkov zverejňovať zoznam Vlastníkov, ktorí dosiahnu úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu opráv a na úhradách za plnenia podľa Bytového zákona. V zozname sa uvedie meno a priezvisko Vlastníka a suma nedoplatku na preddavkoch alebo na úhradách za plnenia. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
5. Správca je povinný zastrešiť ochranu spracúvaných osobných údajov Vlastníkov v rozsahu ustanovenom Nariadením Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES („GDPR“) a súvisiacimi právnymi predpismi.

### **Článok XIII** **Osobné vlastníctvo**

1. Do osobného vlastníctva patrí ako súčasť bytu alebo NP najmä:
  - a) rozvod elektrickej inštalácie, počnúc prípojkou na výstupných svorkách bytového elektromeru,
  - b) domáci telefón,
  - c) bytový zvonček vrátane tlačidiel, ktoré sú mimo bytu,
  - d) rozvod a spotrebiče ústredného kúrenia v byte alebo NP, počnúc odbočkou od stúpacieho vedenia,
  - e) potrubia studenej a teplej úžitkovej vody počnúc uzáverom pre byt alebo NP na odbočke od stúpacieho vedenia,
  - f) potrubie zemného plynu v byte, počnúc potrubím za plynomerom, ak je plynomer v pivničných priestoroch domu, počnúc výstupom potrubia zemného plynu v byte,
  - g) potrubia odpadových vôd vrátane tesnenia v byte alebo NP, ústiace do zvislého rozvodu, pričom rozhraním je potrubie za spojom medzi bytovým potrubím (z kuchyne, kúpeľne, WC) a spoločným zvislým rozvodom odpadových vôd v dome,
  - h) odvetrávanie (odvod vzduchu nad sporákom, z kúpeľne a WC) po zvislú šachtu.
2. Opravy osobného vlastníctva si zabezpečuje a hradí vlastník.

## Článok XIV Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade vlastními odsúhlasenej zmeny výšky príspevku do fondu opráv, zmeny spôsobu rozúčtovania jednotlivých plnení a služieb podľa Čl.II, odsek 12 a zmeny výšky mesačného poplatku za výkon správy Čl.IX, odsek 1 a 2 sa nevyhotovuje dodatok k tejto Zmluve.
3. O tejto Zmluve rozhodli vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v zmysle §14b odsek 1 písm. e) Bytového zákona. Schválenú Zmluvu a pri jej zmene úplné znenie Zmluvy vo forme fotokópie je Správca je povinný vyhotoviť najneskôr do tridsiatich dní od nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy nový zálohový predpis. Zálohový predpis odošle Správca spolu s kópiou tejto Zmluvy všetkým Vlastníkom formou doporučenej zásielky. Zálohový predpis môže Správca po dohode odovzdať v uzatvorených obálkach na doručenie aj zástupcovi vlastníkov alebo zaslať jednotlivým Vlastníkom prostredníctvom elektronickej pošty.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania Správcom a osobou poverenou Vlastníkmi.
5. **Zmluva nadobúda účinnosť ku dňu 1.7.2024**
6. Vo veciach neupravených touto Zmluvou sa zmluvný vzťah riadi príslušnými ustanoveniami právnych predpisov, najmä ustanoveniami Zákona a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník. Ak niektoré ustanovenia tejto Zmluvy nie sú celkom alebo sčasti platné alebo účinné alebo neskôr stratia platnosť alebo účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení. Zmluvné strany sa zaväzujú bezodkladne nahradiť neplatné alebo neúčinné ustanovenie tejto Zmluvy novou zmluvnou úpravou, ktorá sa bude v medziach právnych možností čo najviac približovať zmyslu a účelu tejto Zmluvy; dovedy sa namiesto neplatných alebo neúčinných ustanovení tejto Zmluvy použije právna úprava, ktorá sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto Zmluvy.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
8. Zmluva je vyhotovená v piatich originálnych vyhotoveniach, pričom Správca obdrží dve vyhotovenia a poverená osoba podľa §8a odsek 1 Bytového zákona obdrží po jednom vyhotovení zmluvy.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená. Zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, Zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a ich prejavy vôle sú určité, vážne a slobodné, na znak čoho pripájajú vlastnoručné podpisy.
10. Zmeny Zmluvy je možné vykonávať iba vo forme očíslovaných písomných dodatkov k Zmluve, podpísaných Správcom a osobou poverenou Vlastníkmi.
11. Prílohu k tejto Zmluve tvorí cenník Správcu.

V Bratislave dňa 29.5.2024

**Za správcu:**

Agáta Chobodická

**Za vlastníkov poverená osoba:**

Ľubica Vargová

Katarína Salayová

Petra Reindl

Podľa osvedčovacej knihy podpisov č. 344/2024 osvedčujem pravosť podpisu Agáta Chobodická, r.č. [REDACTED] po preukázaní totožnosti podľa občianskeho preukazu č. [REDACTED] listinu podpísal/a za mojej prítomnosti alebo uznal/a za svoj vlastný podpis, ktorý bol osvedčovaný.

Miestny úrad Bratislava – Vrakuňa dňa 29.05.2024



Podľa osvedčovacej knihy podpisov č. 345/2024 osvedčujem pravosť podpisu Ľubica Vargová, r.č. [REDACTED] po preukázaní totožnosti podľa občianskeho preukazu č. [REDACTED] listinu podpísal/a za mojej prítomnosti alebo uznal/a za svoj vlastný podpis, ktorý bol osvedčovaný.

Miestny úrad Bratislava – Vrakuňa dňa 29.05.2024



M

Podľa osvedčovacej knihy podpisov č. 346/2024 osvedčujem pravosť podpisu Katarína Salayova, r.č. [REDACTED] po preukázaní totožnosti podľa občianskeho preukazu č. [REDACTED] listinu podpísal/a za mojej prítomnosti alebo uznal/a za svoj vlastný podpis, ktorý bol osvedčovaný.

Miestny úrad Bratislava – Vrakuňa dňa 29.05.2024

Mj



Podľa osvedčovacej knihy podpisov č. 347/2024 osvedčujem pravosť podpisu Petra Reindl, r.č. [REDACTED] po preukázaní totožnosti podľa občianskeho preukazu č. [REDACTED] listinu podpísal/a za mojej prítomnosti alebo uznal/a za svoj vlastný podpis, ktorý bol osvedčovaný.

Miestny úrad Bratislava – Vrakuňa dňa 29.05.2024

