

Zmluva o výkone správy

uzavretá v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „ZVbANP“), medzi týmito zmluvnými stranami:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici Ota Holúska č. 3C v Bratislave súpisné číslo 9093 postavenom na parcelách registra „C“ č. 4121/273 a 4121/324, ktorí sú zapísaní na liste vlastníctva č. 9535 pre okres: Bratislava IV obec: Bratislava-Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor.

(ďalej aj „vlastníci“ alebo jednotlivo „vlastník“, ak v tejto zmluve nie je uvedené inak)

a

Správca: APIS facility management, s.r.o.
Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava
IČO: 50337262
DIČ: 2120300545
Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 112171/B
Číslo účtu: SK23 8330 0000 0021 0138 1198
V zastúpení: Ing. Martin Krupa, konateľ

(ďalej aj „správca“)

Článok I.

Predmet zmluvy a vymedzenie niektorých pojmov

1. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v rozsahu dojednanom touto zmluvou, na ich účet a v ich mene zriadi a bude vykonávať správu domu súp. č. 9093 na parcelách registra „C“ č. 4121/273 a 4121/324 nachádzajúceho sa na ulici Ota Holúska č. 3C v Bratislave (ďalej len „dom“), ktorý je v spoluvlastníctve dole podpísaných vlastníkov zapísaného na liste vlastníctva č. 9535 pre okres: Bratislava IV, obec: Bratislava-Záhorská Bystrica, katastrálne územie Záhorská Bystrica, v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor.
2. Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú zmluvu za účelom úpravy vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní:
 - a) prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a príslušného pozemku,
 - b) služieb a plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome,
 - c) vedenia účtu domu v banke
 - d) vymáhania škôd, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu, nedoplatkov na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, nedoplatkov na platbách za správu a iných pohľadávok a nárokov,
 - e) iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi,
 - f) ďalších činností za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ako aj na základe ustanovení ZVbANP príp. iných príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov.
3. Účtom domu alebo Účtami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú osobitný bankový účet alebo bankové účty zriadené správcom výlučne pre potreby riadneho výkonu správy domu.

4. Spoločnými časťami domu sa na účely tejto Zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a určené na spoločné užívanie, najmä: základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy a záhradky s ich oplotením na pozemku, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
5. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a to najmä: výťahy, miestnosť pre upratovačku, miestnosť pre NN rozvádzač, šachty pre technické zariadenia domu a inštalácie, vodovodné, kanalizačné, elektrické a teplotné prípojky, aj keď sa nachádzajú mimo domu, rozvody studenej a teplej vody po ventily, odpadové stúpačky vrátane odbočky, elektroinštalácie výťahov, elektroinštalácie do skriň merania po istič, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach domu, bleskozvody, elektrický vrátnik vrátane rozvodov.
6. Príslušenstvom domu sa na účely tejto zmluvy rozumie miesto pre smeti, kanalizačná šachta, vodovodná šachta, prístupový chodník medzi domom a chodníkom z ulice, schodisko k vchodom do domu.
7. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome. K spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku je možné zriadiť vecné bremeno.
8. Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku prechádzajú nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok II.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje zriadiť a vykonávať v mene vlastníkov a na ich účet správu spoločných častí a spoločných zariadení domu a jeho príslušenstva. Správca je oprávnený vo vlastnom mene zastupovať a konať pri správe domu na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
2. Správca je povinný úkonmi v mene vlastníkov a na ich účet zabezpečovať najmä:
 - a) údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, v súlade so schváleným plánom údržby a opráv a podľa odôvodnených požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade s osobitnými predpismi,
 - b) montáž a údržbu meracej a regulačnej techniky na dodávku studenej vody, teplej vody a tepla na kúrenie, ako aj odčítanie údajov nameraných hodnôt v stanovených termínoch,
 - c) plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „služby“), predovšetkým:
 - dodávku tepla pre kúrenie a prípravu teplej vody,

- dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávku elektrickej energie,
 - osvetlenie spoločných priestorov domu,
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - atesty hospodárnosti bytového domu a spoločných zariadení bytového domu,
 - prevádzku výťahov,
 - v predpísaných časových intervaloch, v zmysle príslušných platných noriem, revízie vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, výťahy a pod.)
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu,
 - správu fondu prevádzky, údržby a opráv a fondu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov,
 - poistenie domu,
 - pohotovostnú a havarijnú službu,
 - kontrolu a výmenu meracích zariadení v bytovom dome,
 - odčítanie pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a ich rozúčtovanie,
 - právne služby,
 - zabezpečovať ďalšie služby uvedené v tejto zmluve a na ktorých sa zmluvné strany dohodnú,
3. Správca sa ďalej zaväzuje vykonať pre vlastníkov, podľa podkladov získaných pri preberaní správy domu a podkladov od vlastníkov, výpočet preddavkov na úhradu nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov ich inkasovanie a vyúčtovanie v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi. Pri stanovení výšky mesačných preddavkov za služby vychádza správca zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov:
- ak je na to dôvod vyplývajúci z tejto zmluvy alebo zo zmeny právnych predpisov,
 - na základe rozhodnutia cenových orgánov (napr. Úrad pre reguláciu sieťových odvetví SR),
 - ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných služieb,
 - na základe vyúčtovania za predchádzajúce zúčtovacie obdobie s prihliadnutím na predpokladané výdavky na ďalšie obdobie,
 - ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov domu.
- Každú zmenu zálohového predpisu správca bez zbytočného odkladu oznámi a nové zálohové predpisy doručí všetkým dotknutým vlastníkom v lehote 10 pracovných dní odo dňa vystavenia nového zálohového predpisu.
5. Zálohové platby, nedoplatky vyplývajúce z vyúčtovaní, prípadne aj iné nedoplatky voči účtu domu sú vlastníci povinní uhrádzať na účet domu s uvedením variabilného symbolu, ktorý im správca na tento účel prideliť. V prípade, ak vlastníč v čase, keď uskutočňuje úhradu, má viac ako jeden nedoplatok, a uhradí na účet domu platbu, ktorá nepostačuje na vyrovnanie všetkých jeho nedoplatkov, pričom zároveň výslovne neurčí, ktorý zo svojich nedoplatkov uhrádza, správca je oprávnený určiť, na úhradu ktorého z týchto nedoplatkov sa platba použije. Spravidla to však bude na nedoplatok vlastníka najskôr splatný, pričom prijatá platba sa započíta najskôr na istinu a potom na príslušenstvo pohľadávky.
6. Na účely predchádzajúceho odseku tohto článku tejto zmluvy sa jedným nedoplatkom rozumie:
- a) každá neuhradená zálohová platba za jeden kalendárny mesiac, alebo jej časť,
 - b) každý neuhradený nedoplatok vyplývajúci z jedného vyúčtovania alebo opravného vyúčtovania, alebo ich časti,
 - c) každá neuhradená zmluvná pokuta, alebo jej časť, a
 - d) príslušenstvo (alebo časť príslušenstva) ktorejkoľvek pohľadávky, ktorej zodpovedá povinnosť

uhradiť niektorý z nedoplatkov uvedených v písm. a) až c) vrátane trov právneho zastúpenia a trov súdnych, exekučných či správnych konaní, nákladov dražby, znaleckých posudkov, odborných vyjadrení.

7. V prípade omeškania vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome s úhradou akejkoľvek platby podľa tejto zmluvy (najmä preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, preddavky na úhrady za plnenia, odmena správcu, nedoplatky zistené pri vyúčtovaní nákladov a pod.) je správca oprávnený zasláť vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je v omeškaní (t.j. dlžníkovi):

- 1. (prvú) upomienku s výzvou na úhradu dlžnej čiastky elektronickou poštou alebo SMS správou
- 2. (druhú) upomienku s výzvou na úhradu dlžnej čiastky poštou, ak dlžná čiastka nebude uhradená na základe 1. (prvej) upomienky.

Upomienky budú dlžníkom zasielané v mesačných intervaloch a budú spoplatnené podľa Sadzobníka služieb správcu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Poplatky za upomienky budú dlžníkom zúčtované v ich vyúčtovaní úhrad za plnenia za príslušný rok.

V prípade dlžníkov, ktorí neuhradia dlžné čiastky ani na základe 2. (druhej) upomienky, je správca povinný podniknúť ďalšie kroky, ktoré povedú k uhradeniu nedoplatkov. V rámci nich je oprávnený pristúpiť k vymáhaniu dlžných čiastok (pohľadávok) voči týmto dlžníkom súdnou cestou alebo formou dobrovoľnej dražby.

8. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:

a) podľa príslušných právnych predpisov a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov pomerovým spôsobom:

- množstvo tepla na dodávku tepla na ústredné kúrenie v zmysle osobitých predpisov (zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, vyhláška Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z. z.) na základe nameraných hodnôt na príslušných meračoch; v prípade stavu podľa § 8 ods. 6 alebo § 8 ods. 7 vyhlášky č. 503/2022 Z.z. môže nastať určenie spotreby náhradným spôsobom; Aktuálne stanovený pomer rozpočítania je 60% podľa podlahovej plochy a 40% podľa meračov, pokiaľ vlastníci nerozhodnú inak.
- množstvo chladu na centrálné chladenie na základe nameraných hodnôt na príslušných meračoch pomerom 60% podľa podlahovej plochy a 40% podľa meračov, pokiaľ vlastníci nerozhodnú inak. Ak vlastník neumožnil odčítanie meračov, alebo neoprávnené do nich zasahoval, čím spôsobil ich nesprávnu funkciu, alebo ich poškodil, alebo pri ich poruche, sa určí spotreba náhradným spôsobom rovnako ako pri určení spotreby tepla na ústredné kúrenie,
- náklady prípravu teplej vody budú pomerovým spôsobom rozpočítané po spočítaní nákladov celého domu na dodané teplo na výrobu teplej vody,
- dodávku studenej vody a studenej vody na prípravu teplej vody na základe nameraných hodnôt na príslušných meračoch v jednotlivých bytoch a nebytových priestoroch v porovnaní s údajmi o spotrebe vody na päť domu,

b) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu:

- poistenie domu,
- odvod zrážkovej vody,
- ostatné náklady na poskytnuté služby neuvedené v tomto odseku tohto článku zmluvy,

c) podľa počtu osôb bývajúcich v byte alebo nebytovom priestore v závislosti na dobe, počas ktorej sa v ňom zdržiavali (podľa osobomesiacov):

- odvoz a likvidácia domového odpadu,
- náklady na paušálny servis a prehliadky výťahov,
- elektrickú energiu použitú na osvetlenie spoločných častí pred bytmi a na prízemí domu a prevádzku ostatných spoločných zariadení domu (napr. výťahov),
- elektrickú energiu pre vonkajšie osvetlenie

V prípade neobývaného priestoru sa náklady rozúčtujú na jednu osobu mesačne na celý rok.

d) na byt a nebytový priestor rovným dielom:

- základný mesačný poplatok za pohotovostnú a havarijnú službu,
- deratizáciu a dezinfekciu,
- požiarnu ochranu,
- odmena za výkon funkcie zástupcu vlastníkov,
- náklady spojené s prevádzkou kamerového systému,
- studenú vodu na zavlažovanie areálu a prevádzka závlahového systému,
- upratovanie spoločných častí domu pred bytmi a na prízemí domu,
- upratovanie areálu, čistenie priliehajúcich chodníkov a odpratávanie snehu,
- letná údržba areálu,
- povinné zákonné revízie spoločných zariadení okrem výťahov.

e) podľa počtu meračov:

- odpočet a spracovanie meračov vody a tepla v zmysle sadzobníka služieb správcu

f) upomienky a náklady spojené s vymáhaním pohľadávok od neplatiacich vlastníkov hradia upomínaní vlastníci;

9. Rozúčtovanie služieb podľa odseku 8 tohto článku zmluvy vykoná správca najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Správca je povinný najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Forma, spôsob a obsah správy je daný štandardnou zostavou softvéru používaného správcom a je vo výlučnej kompetencii správcu rovnako ako aj zmena formy, spôsobu a obsahu tejto zostavy.
10. Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo správca skončí svoju činnosť, je povinný najneskôr v deň jej skončenia alebo v deň zániku zmluvy o výkone správy, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a v rovnakej lehote odovzdať novému správcovi, predsedovi novozaloženého spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou. Zároveň je správca povinný, previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva alebo vykonať zmenu v osobe disponenta na existujúcich bankových účtoch vlastníkov na nového správcu alebo spoločenstvo.
11. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 7, 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 písm. g) ZVBNP na nasledujúci kalendárny rok. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom alebo nevykoná zmenu disponenta na účtoch domu v banke na nového správcu alebo spoločenstvo, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania podľa platných právnych predpisov.
12. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet

domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V lehote 60 dní od doručenia vyúčtovania vlastníkom je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním a počas tejto 30 dňovej lehoty správca neposiela upomienky. Vyrovnanie preplatku je možné uskutočniť i jeho započítaním do platieb bežného roka, na základe písomného súhlasu vlastníka bytu. Povinnosť správcu poukázať preplatky z vyúčtovania podľa tohto odseku je daná len v prípade, ak výška prostriedkov na účte Domu postačuje na vyplatenie preplatkov z vyúčtovania a zabezpečenia riadneho výkonu správy Domu – v prípade pochybností rozhodnú Zástupcovia vlastníkov a udelia správcovi záväzný pokyn. V prípade, ak vlastník bytu a nebytového priestoru nesúhlasí s ročným vyúčtovaním doručeným podľa tohto odseku zmluvy, je oprávnený podať u správcu písomnú a odôvodnenú reklamáciu vyúčtovania v lehote 30 dní od jeho doručenia. Reklamáciu je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný doručiť ako doporučenú listovú zásielku prostredníctvom poštového podniku alebo prostredníctvom elektronickej pošty na e-mailovú adresu správcu. V prípade, ak v lehote podľa predchádzajúcej vety vlastník neuplatní spôsobom tam uvedeným reklamáciu vyúčtovania, považuje sa toto za platné a záväzné, ak správca nerozhodne inak. Na oneskorene podanú reklamáciu vyúčtovania správca už nemusí prihliadnuť a teda nie je povinný jej vyhovieť.

13. Správca je povinný vybaviť reklamáciu podľa ods. 12 v lehote 30-tich dní odo dňa jej doručenia. Podanie reklamácie proti vyúčtovaniu nemá odkladný účinok vo vzťahu k splatnosti nedoplatkov vyplývajúcich z reklamovaného vyúčtovania. Ak správca zistí, že reklamácia vyúčtovania je oprávnená, nápravu vykoná zaslaním opravného vyúčtovania (a to v prípade potreby aj u tých vlastníkov, ktorí reklamáciu nepodali). Ak správca sám zistí, že vyúčtovanie je chybné, je oprávnený vykonať nápravu opravným vyúčtovaním, a to aj bez podania reklamácie vlastníkmi, prípadne aj po uplynutí lehoty na reklamáciu uvedenej v tomto odseku zmluvy. Ustanovenia tejto zmluvy o vyúčtovaní sa primerane použijú aj na opravné vyúčtovania; opravné vyúčtovanie však už nemožno reklamovať z rovnakých dôvodov, z akých bola podaná reklamácia proti pôvodnému vyúčtovaniu.
14. Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti podľa ods. 12 tohto článku alebo podľa čl. III ods. 2 tejto zmluvy je povinný zaplatiť:
 - a) úrok z omeškania podľa predpisov občianskeho práva, ak vlastníci nerozhodnú o neuplatnení úroku v konkrétnom prípade omeškania,
 - b) správcovi náklady upomienkového konania podľa Sadzobníka služieb správcu a poplatky za vypracovanie podkladov pre súdne konanie podľa skutočných nákladov správcu
 - c) náklady na právne služby a ostatné náklady spojené s vymáhaním omeškanej platby.
15. Správca je povinný zriadiť pre dom osobitný účet v banke a viesť a vykazovať v analytickej evidencii hospodárenie s fondom prevádzky, údržby a opráv domu. Majiteľom účtu domu zriadeným správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účtoch domu a vykonávať k týmto účtom práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona na ochranu vkladov. Zástupcovia vlastníkov majú právo pasívneho prístupu k účtom za účelom kontroly nakladania s nimi. 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 svoj prospech, alebo v prospech tretích osôb.
16. Pri obstarávaní tovarov a služieb je správca povinný zohľadniť najmä referencie príslušného dodávateľa, ponúknutú cenu, platobné podmienky, záručný a pozáručný servis a dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov a cenové ponuky na požiadanie preukáže. Správca na požiadanie zdôvodní výber dodávateľa s ohľadom na oprávnenosť, rozsah a kvalitu práce. Správca je zároveň povinný riadiť sa prípadným rozhodnutím Zástupcov vlastníkov alebo nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa, ak je takýto súhlas podľa tejto zmluvy alebo ZVBNP potrebný.

17. Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) ZVbANP.

18. Pri správe domu je správca povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy a prijatými platnými rozhodnutiami vlastníkov,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome 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 na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie, prípadne mu vyhotoviť kópie za poplatok v zmysle Sadzobníka služieb správcu; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitných predpisov (najmä zákona č. 18/2018 Z.z. a GDPR),
- g) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa ustanovení článku IV ods. 2 tejto zmluvy,
- h) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa ustanovenia § 15 ZVbANP, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 ZVbANP,
- l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu alebo Domovom portáli, ak ich majú správca a vlastníci zriadené postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Povinnosť podľa tohto odseku je daná len v prípade úkonov v jednotlivéj hodnote alebo súhrnnej hodnote viacerých na seba naväzujúcich úkonov nad 5.000,- EUR vrátane DPH, pričom zmena tejto úrovne hodnoty nad 5.000,- EUR vrátane DPH je možná len so súhlasom vlastníkov,
- m) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
- n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- o) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
- p) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo

zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám,

q) zabezpečiť splnenie všetkých povinností vyplývajúcich zo zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov v platnom znení nevyhnutných na výkon jeho činnosti vrátane registrácie do zoznamu správcov.

19. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhradza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.
20. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
21. Správca má právo označiť výkon svojej správy v dome svojimi tabuľkami, štítkami či nálepkami a to na viditeľnom mieste domu alebo priamo v dome. Zároveň správca zverejní na informačných tabuliach, resp. na inom vhodnom mieste v jednotlivých vchodoch spravovaného domu všetky potrebné telefonické a iné kontaktné údaje na jednotlivé subjekty, s ktorými budú uzavreté zmluvy o dodávkach základných služieb (elektrina, voda plyn) a tieto kontaktné údaje bude pravidelne aktualizovať.
22. Správca je oprávnený komunikovať s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov spôsobom, určeným v Článku XI tejto zmluvy.
23. Správca je povinný viesť kompletnú dokumentáciu týkajúcu sa domu (najmä technickú, účtovnú a právnu), ktorá je majetkom Vlastníkov. Správca je povinný túto dokumentáciu aktualizovať, uchovávať, archivovať a chrániť pred poškodením v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov (najmä ZoVBNP, zákonom č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení a zákonom č. 395/2002 Z.z. o archívoch a registratúrach v platnom znení atď.).

Článok III.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú stanovené príslušným zákonom a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní:
 - a) poukazovať mesačné preddavky a mimoriadne príspevky schválené vlastníkmi do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) poukazovať mesačné preddavky na služby podľa ustanovení tejto zmluvy.
 - c) platiť správcovi mesačne odmenu za výkon správy za bytový alebo nebytový priestor.
3. Platby podľa Čl. III ods. 2 písm. a) a b) tejto zmluvy, je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný poukazovať správcovi mesačne vopred do 15. dňa príslušného mesiaca.

4. Zmluvné strany sa dohodli, že za akékoľvek omeškanie vlastníka s nesplnením povinnosti peňažného charakteru, najmä povinností podľa čl. III ods. 2 písm. a) až b) tejto zmluvy je vlastník, ktorý je v omeškaní s úhradou dlžnej sumy je povinný uhradiť na účet domu zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % denne z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania tohto vlastníka. Zmluvná pokuta za omeškanie s úhradou pohľadávok podľa ods. 2 písm. a) a b) tohto článku zmluvy je príjmom fondu, prevádzky, údržby a opráv (pohľadávkou vlastníkov). Zmluvná pokuta za omeškanie so zaplatením odmeny správcu podľa ods. 2 písm. c) tohto článku zmluvy je príjmom (pohľadávkou správcu).
5. V záujme presného ekonomického vyúčtovania, riadnej prevádzky a správy je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný písomne alebo e-mailom správcovi oznámiť bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 5 pracovných dní od vzniku nižšie uvedenej rozhodujúcej skutočnosti s výnimkou lehoty uvedenej v písm. c) tohto odseku alebo do 5 pracovných dní od doručenia výzvy správcu:
- a) počet osôb bývajúcich v byte,
 - b) nahlásiť správcovi každú zmenu v počte bývajúcich, ktorí užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov počas kalendárneho roka,
 - c) do 15.1. príslušného kalendárneho roka počet skutočne odbývaných osobomesiacov za predchádzajúci rok (ak sa v dome pri rozúčtovaní služieb používajú),
 - d) zmeny vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru, pričom je vlastník povinný správcovi tieto zmeny hodnoverne preukázať (najmä právoplatným súdnym rozhodnutím o dedičstve, právoplatným súdnym rozhodnutím o určení vlastníckeho práva alebo notárskou zápisnicou o dobrovoľnej dražbe) vzťahujúcimi sa na predmetný byt alebo nebytový priestor pokiaľ nevyplývajú z katastrálnej evidencie, pôvodný i nový vlastník sú povinní oznámiť správcovi aj všetky relevantné údaje potrebné na vypracovanie vyúčtovania (najmä stavy meračov médií dodávaných prostredníctvom správcu atď.),
 - e) aktuálnu adresu svojho bydliska, prípadne aktuálnu adresu, na ktorú majú byť vlastníkovi doručované písomnosti od správcu (pokiaľ sa táto adresa nezhoduje s adresou bydliska) ako aj e-mailovú adresu, ak ju vlastník má zriadenú a rovnako je povinný oznámiť správcovi akékoľvek zmeny týchto kontaktných údajov;
 - f) závady zistené na meracom zariadení bytu alebo nebytového priestoru (vodomery na teplú a studenú vodu, prípadne merače tepla),
 - g) ďalšie skutočnosti dôležité pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (napr. zmenu ich výmery, zámer zriadenia individuálneho vykurovania v súlade s právnymi predpismi atď.),
 - h) užívanie bytu na iné účely ako bývanie (podnikateľskú činnosť, prenájom),
 - i) oznámiť správcovi na účely výkonu správy Domu osobné údaje v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, poštová adresa pre doručovanie poštových zásielok, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo bankového účtu vo forme IBAN najneskôr v lehote 15 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, jeho príslušenstva alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak vlastník 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 v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytu, alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, alebo nebytového priestoru, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný:
- a) na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní,

- udržiavani, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv;
- b) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú,
 - c) nevykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - d) na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte osôb zdržujúcich sa v byte počas roka.

V prípade nesplnenia povinností podľa písm. a) a b) tohto odseku je správca oprávnený zabezpečiť splnenie uvedených povinností na náklady dotknutého vlastníka, pričom túto úhradu je správca po predchádzajúcom prerokovaní so zástupcami vlastníkov oprávnený uhradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv a doťažiť predmetnému vlastníkovi účtovné konto o danú sumu, pričom vlastník je povinný danú sumu uhradiť. V prípade, že predmetnú sumu vlastník neuhradí, vyúčtuje sa mu celý náklad v najbližšom vyúčtovaní ako nedoplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv.

8. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo správcu nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
9. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich odpisy a kópie. Kópie môže vyhotoviť vlastníkovi aj správca za úhradu vecných nákladov, ktoré je vlastník povinný správcovi zaplatiť pred vyhotovením kópií vo výške stanovenej Sadzobníkom služieb správcu.
10. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
11. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo Zástupcovi vlastníkov z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu. Ak vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu; pri výkone stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru na ktoré sa vyžaduje stavebné povolenie je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný najneskôr 3 dní, pred ich realizáciou oznámiť správcovi rozsah a predpokladanú dobu trvania týchto stavebných úprav; zároveň je vlastník povinný oznámiť ostatným vlastníkom v dome plánovanú dobu trvania akýchkoľvek stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru či iných činností s ktorými je spojená zvýšená hlučnosť v príslušnom vchode domu spôsobom v dome obvyklým a to najneskôr deň pred plánovaným výkonom stavebných úprav;

informačná povinnosť vlastníka podľa tohto odseku sa neuplatní v prípade, ak ide o havarijný stav, kedy je vlastník povinný v byte alebo nebytovom priestore vykonať v záujme predchádzaniu vzniku škodám na zdraví a majetku okamžitý zásah.

12. 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 zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, prístupuje zo zákona k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru vrátane úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a ďalšie úhrady, ktoré súvisia s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru budú novému vlastníkovi správcom účtované od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo iných skutočností, na základe ktorých vzniklo alebo sa zmenilo vlastníctvo k bytu alebo nebytovému priestoru, ak z údajov katastra nehnuteľností nemožno vychádzať. Ustanovenia prvej vety tohto odseku tým nie sú dotknuté.
13. Pri montáži tieniacej techniky do bytu alebo nebytového priestoru, ktorá zasahuje aj do spoločných častí alebo spoločných zariadení domu je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný prispôbiť jej výber celkovému vzhľadu a architektúre domu ako aj už existujúcich tieniacich zariadení inštalovaných na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu, najmä čo do farby a funkčnosti.
14. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný bez súhlasu ostatných vlastníkov podľa čl. IV tejto zmluvy zdržať sa montáže klimatizácie, satelitu, antény, tieniacej techniky, elektronických komunikačných sietí vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému alebo akéhokoľvek iného zariadenia do spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozpore s podmienkami schválenými vlastníkmi; rozhodnutie vlastníkov môže určiť podmienky montáže týchto zariadení ako aj podmienky a rozsah užívania týchto spoločných častí a spoločných zariadení domu.
15. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný dodržiavať povinnosti stanovené touto zmluvou, všeobecne záväznými právnymi predpismi, platnými rozhodnutiami vlastníkov, domovým poriadkom schváleným vlastníkmi, či inými internými dokumentmi prijatými vlastníkmi v súvislosti so správou domu a príslušeného pozemku.
16. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení a príslušenstva domu, spoločných nebytových priestorov a pozemkov, ktoré spôsobili vlastník sám alebo osoba, ktorá užíva byt alebo nebytový priestor, návštevy, alebo spoločenské zvieratá v ich starostlivosti (napr. pes, mačka a pod.). Správca má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť alebo zabezpečiť jeho odstránenie na náklady vlastníka, aj keď bolo spôsobené iným užívateľom bytu alebo nebytového priestoru, ak je pôvodca znečistenia alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po písomnej výzve neodstráni. Ak pôvodca znečistenia alebo poškodenia nie je známy, dohodnú postup a podmienky pri odstraňovaní poškodenia alebo znečistenia Zástupcovia vlastníkov so správcom.
17. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný zdržať sa uskladňovania nábytku alebo jeho prvkov, elektrických zariadení, pneumatík, či iných huteľných vecí alebo iného odpadu v spoločných častiach,

spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul, garáže), príslušenstve domu ako aj na príľahlom pozemku vrátane kontajnerových stojísk. Uskladnené potraviny, tekutiny a iné látky organického pôvodu v pivniciach alebo v spoločných priestoroch domu nesmú byť zdrojom šírenia hmyz a hlodavcov. Horľavé kvapaliny a horľavé kvapaliny s nízkym bodom varu, či výbušniny sa nesmú ukladať v nebytových priestoroch a v spoločných častiach v spoločných zariadeniach domu. Pôvodca takejto druhu odpadu je povinný na vlastné náklady zabezpečiť prepravu a bezpečné zhodnotenie alebo zneškodnenie odpadu.

18. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný zabezpečiť čistotu a priechodnosť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov (napr. chodba, schodisko, strecha, pivnica, vestibul, výťah, garáže a pod.), zaprataných a znečistených vlastníkom. V prípade stavebných úprav je vlastník povinný zabezpečiť splnenie tejto povinnosti bezodkladne priebežným čistením. Stavebný a iný odpad je vlastník povinný odstrániť a zlikvidovať na vlastné náklady. V prípade porušenia týchto povinností zo strany vlastníka (uvedených v tomto bode) je správca povinný vyzvať vlastníka na splnenie uvedenej porušenej povinnosti. Ak si vlastník svoju povinnosť nesplní ani po uplynutí lehoty na vypratanie alebo iné splnenie porušenej povinnosti stanovenej vo výzve správcu, ten je oprávnený všetky hnutelné veci vlastníka podľa svojej povahy buď uskladniť vo verejnom sklade, ktorý sám vyberie na náklady vlastníka alebo môže veci zlikvidovať (najmä ak ide o veci podliehajúce skaze, zjavne opotrebované a staré veci, ktoré možno považovať za odpad atď.), prípadne bude odsúhlasený iný spôsob zabezpečenia nápravy medzi Zástupcami vlastníkov a správcom v závislosti od povahy a rozsahu porušenia povinnosti. V prípade, ak ani rok po uskladnení vecí vo verejnom sklade si ich vlastník neprevezme, má sa za to, že o ne ďalej nemá záujem a správca je oprávnený tieto veci prediť tretej osobe za primeranú cenu. O výsledku predaja vecí je správca povinný informovať dotknutého vlastníka. Príjem z predaja vecí sa stáva príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv, ak vlastník dostatočne nepreukáže vlastnícke právo k predaným veciam; inak správca vyplatí výťažok z predaja vlastníkovi znížený o všetky účelne vynaložené náklady spojené s uskladnením, ohodnotením a predajom vecí, ktoré je správca oprávnený započítať z výťažku z predaja vecí. Vlastníci uzavretím tejto zmluvy vyslovujú svoj výslovný súhlas s postupom podľa tohto odseku.

19. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný znášať všetky náklady vrátane súdnych, správnych poplatkov, právnych služieb súvisiacich s vymáhaním jeho dlhu vyplývajúceho alebo súvisiaceho s neplnením povinností vlastníka z tejto zmluvy, najmä nedoplatkov za spotrebované služby a nedoplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv voči ostatným vlastníkom. Správca je oprávnený vyúčtovať vlastníkovi tieto súdne a iné poplatky (napr. poštovné, písomné upomienky, náklady dražby, znalecké posudky, odborné vyjadrenia) ako aj trovy právneho zastúpenia za všetky úkony právnych služieb vykonané advokátom v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z. z. pri mimosúdnom a/alebo súdnom vymáhaní pohľadávok a to na základe dohodnutej zmluvnej odmeny s advokátom. Tieto trovy v rozsahu zmluvnej odmeny (aj v prípade ak prevyšujú tarifnú odmenu podľa vyhlášky č. 655/2004 Z. z. v platnom znení) tvoria príslušenstvo vymáhanej pohľadávky a vlastník bytu nebytového priestoru je povinný uhradiť ich bezodkladne potom ako mu budú vyúčtované správcom alebo v lehotách určených touto zmluvou (napr. v rámci ročného vyúčtovania nákladov alebo v zálohovom predpise). Náhrada trov právneho zastúpenia právoplatne priznaná súdom tvorí príjem fondu prevádzky, údržby a opráv, ak nie je s advokátom dohodnuté, že táto náhrada trov patrí advokátovi. Tieto a ostatné náklady spojené s vymáhaním pohľadávok vlastníkov sú priebežne hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv.

20. Pri potrebe väčších opráv a údržby, alebo pri nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv na pokrytie nevyhnutných nákladov na údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, odborné prehliadky a skúšky technických zariadení v dome, správca môže od vlastníkov žiadať jednorazovú dotáciu alebo zvýšenie príspevku do fondu. Vlastníci sú v takom prípade povinní hlasovať a prijať také rozhodnutie o výške jednorazového príspevku alebo na uskutočnení inej dotácie do tohto fondu, alebo na zvýšení

mesačného príspevku do tohto fondu, ktorým tento stav napravia. Tým nie je dotknutá povinnosť správcu podľa čl. II ods. 20 tejto zmluvy.

21. V prípade, že na účte domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu plnení (služieb) a na prevádzku domu, vlastníci sú povinní znášať sankcie uložené dodávateľom služby alebo iným orgánom verejnej správy alebo súdom, ktoré budú správcovi v tejto súvislosti uložené. V prípade, ak ich správca uhradí z vlastných finančných prostriedkov, je oprávnený si ich preplatiť z majetku vlastníkov na účtoch v banke, pričom takýmto postupom nesmie ohroziť bežnú prevádzku domu a plnenie existujúcich záväzkov vlastníkov voči tretím osobám.
22. Vlastníci sú povinní odovzdať správcovi všetky potrebné doklady, informácie, kľúče a iné predmety alebo dokumenty, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere so správcom úzko spolupracovať a poskytovať mu potrebnú súčinnosť.
23. Pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sa doterajší vlastník (prevádzajúci) zaväzuje upozorniť nového vlastníka (nadobúdateľa) s obsahom existujúcich právnych úkonov týkajúcich sa spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušného pozemku, záväzkov týkajúcich sa konkrétneho bytu a nebytového priestoru ako aj správy domu (najmä predložením poslednej správy o činnosti správcu, aktuálneho zálohového predpisu a výsledkov posledného vyúčtovania nákladov na byt alebo nebytový priestor) a oboznámiť ho s obsahom tejto zmluvy. Nový vlastník sa nemá právo domáhať u správcu domáhať skutočnosti, že o tomto preberanom stave nevedel.
24. V prípade, ak sa pri rozúčtovaní služieb podľa tejto zmluvy používajú tzv. osobomesiace vlastníci sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné vyhlásenie o počte osôb zdržujúcich sa v byte a nebytovom priestore počas roka za jednotlivé kalendárne mesiace (ďalej aj „osobomesiace“). Zástupca vlastníkov má právo vyjadriť sa k počtu nahlásených osobomesiacov od jednotlivých vlastníkov. V prípade, ak o pravdivosti obsahu čestného vyhlásenia vlastníka o osobomesiacoch vzniknú dôvodné pochybnosti zo strany zástupcu vlastníkov alebo správcu, môže správca pri rozúčtovaní celkových nákladov domu na byt a nebytový priestor alebo pri stanovení zálohového predpisu tomuto vlastníkovi vychádzať z počtu osobomesiacov alebo iných skutočností, ktoré uvedie zástupca vlastníkov, ak sú tieto potvrdené písomným stanoviskom minimálne polovice vlastníkov bytov nachádzajúcich sa na poschodí, na ktorom sa nachádza byt alebo nebytový priestor dotknutého vlastníka, ktorého vyhlásenie o osobomesiacoch je spochybnené. V prípade, ak sú v dome na poschodí len jeden (dotknutý byt) alebo 2 byty (z toho jeden dotknutý), stačí aj stanovisko správcu, resp. vlastníka druhého bytu, ktorého čestné vyhlásenie o osobomesiacoch nebolo spochybnené. V prípade, ak si vlastníci nespĺnia povinnosť podľa prvej vety tohto odseku alebo ak sa uplatňuje alternatívny spôsob určenia osobomesiacov podľa tretej vety tohto odseku, zmluvné strany sa dohodli, že správca môže uplatniť pri rozúčtovaní maximálny počet osobomesiacov od 1 do 5 na byt alebo nebytový priestor na každý mesiac v príslušnom roku za predpokladu, že disponuje stanoviskom v zmysle predchádzajúcich viet tohto odseku. V prípade, ak v dôsledku nesprávneho alebo nepravdivého údaja o počte osobomesiacov nahlásených vlastníkom dôjde k vyhotoveniu opravného vyúčtovania nákladov, je vlastník, ktorý tento nesprávny alebo nepravdivý údaj poskytol povinný uhradiť všetky náklady spojené s vyhotovením opravného vyúčtovania a to aj za celý dom.

V prípade, že neboli vlastníkom bytu a nebytového priestoru po predchádzajúcej výzve nahlásené správcovi osobomesiace za predchádzajúci kalendárny rok a neuplatní sa postup podľa predchádzajúceho odseku, správca je oprávnený stanoviť pre účely rozúčtovania príslušných nákladov na služby spojené s užívaním bytu a NP, ktoré sa rozpočítavajú podľa osobomesiacov, priemer nahlásených mesačných osobomesiacov ostatných vlastníkov bytov a NP v bytovom dome za predchádzajúci kalendárny rok zaokrúhlený na celé číslo nahor.

Ak pre príslušný byt alebo NP bol v predchádzajúcom kalendárnom roku uplatnený vyšší počet osobomesiacov za konkrétny mesiac, je správca oprávnený použiť namiesto priemernej hodnoty v dome podľa predchádzajúcej vety tento vyšší počet.

25. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, ak:
 - a) z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v dome alebo
 - b) sú určené na výlučné užívanie v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu, v prvej zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome alebo v zmluve o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe alebo
 - c) tak rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
26. Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže patriť viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome spoločne. Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok prechádza na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené, nie je prípustný.
27. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú právo požadovať od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, náhradu za toto právo.
28. Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b ods. 2 písm. e) ZVBNP môže vzniknúť nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu rozhodnúť, že právo výlučne užívať nové spoločné časti domu, nové spoločné zariadenia domu alebo nové príslušenstvo majú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
29. Právo výlučne užívať určité garážové stojisko definované v ust. § 2 ods. 14 ZVBNP je právo spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome (ust. § 2 ods. 13 ZVBNP), ktoré vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom. Právo výlučne užívať určité garážové stojisko môže patriť viacerým spoluvlastníkom garáže v dome spoločne.
30. Právo výlučne užívať určité garážové stojisko prechádza spolu s prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome, s ktorým je spojené, na jeho nadobúdateľa. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome nie je prípustný. Spoluvlastník garáže v dome, ktorý má právo výlučne užívať určité garážové stojisko, je oprávnený ho prenechať inej osobe do užívania aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov garáže v dome. Za právo výlučne užívať určité garážové stojisko nepatrí ostatným spoluvlastníkom garáže v dome právo na náhradu. Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapisuje do katastra nehnuteľností.
31. Spoluvlastníci garáže v dome nemajú zákonné predkupné právo podľa ust. § 140 Občianskeho zákonníka, ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na garáži v dome

- a) spolu s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza,
 - b) na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza.
32. Ustanovenia ods. 29 až 31 sa použijú primerane aj na výlučné užívanie skladového priestoru (ust. § 2 ods. 15 ZVBNP).

Článok IV.

Rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, Zástupcovia vlastníkov

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu, najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.
2. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, t.j. nezvolá schôdzu tak aby sa konala v termíne podľa predchádzajúcej vety, právo zvoliť schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prostredníctvom svojho zástupcu. Týmto zástupcom nemusí byť Zástupca vlastníkov, ale aj akýkoľvek zástupca štvrtiny vlastníkov, ktorá žiada o zvolanie schôdze alebo písomného hlasovania označený v žiadosti.
3. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka. Za doručenie pre účely tejto zmluvy a ZVBNP sa považuje aj vyvesenie oznámenia o konaní schôdze alebo písomného hlasovania na informačných tabuliach, ktoré sú umiestnené vo vstupných halách bytového domu. Okrem toho je správca oprávnený, nie však povinný zaslať oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomného hlasovania vlastníkom bytov a nebytových priestorov na ich e-mailové adresy, ktoré sú správcovi známe. V prípade, ak sú v dome zvolení zástupcovia vlastníkov, je správca povinný zaslať oznámenie podľa predchádzajúcej vety aj všetkým zástupcom vlastníkov.
4. Schôdzu vlastníkov vedie správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome (ďalej len „zapisovateľ“) a podpíše ju aspoň dvaja overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny

alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Prílohou zápisnice sú aj iné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania schôdze. Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
 - b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
 - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
 - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
 - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
 - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
5. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze Zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj ktorémukoľvek vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:
- c) správcu,
 - d) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,
 - e) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.
7. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý sa rozumie na účely tejto zmluvy a ZVBNP zverejnenie na informačných tabuliach, ktoré sú umiestnené vo vstupných halách bytového domu a na webovom sídle správcu alebo na Domovom portáli, ak ho majú správca alebo vlastníci zriadený. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.
8. Platné rozhodnutia prijaté na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.
9. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od

oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b ZVbANP nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

10. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
- a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
 - b) voľbe alebo odvolaní predsedu,
 - c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
 - d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,
 - e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
 - f) výške platby za správu,
 - g) zmene formy správy,
 - h) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
 - i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
 - j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,
 - l) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
 - m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
 - n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
 - o) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - q) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 ZVbANP.
11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o
- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - d) zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
 - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového

- príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušenému pozemku.
12. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušeného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
13. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 10 až 12 tohto článku zmluvy, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
14. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 10 tohto článku zmluvy do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 11 tohto článku zmluvy do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 13 tohto článku zmluvy do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
15. Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca(-ovia) vlastníkov zvolený(i) vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej aj „Zástupca vlastníkov“ alebo „Zástupcovia vlastníkov“). Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Za zástupcu vlastníkov môže byť zvolená len plnoletá fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony. Nevyhnutným predpokladom výkonu funkcie zástupcu vlastníkov je súhlas tejto osoby s výkonom tejto funkcie. Zástupcovia vlastníkov zvolení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome do účinnosti tejto zmluvy zostávajú vo funkciách a aj naďalej sa považujú za Zástupcov vlastníkov podľa tejto zmluvy so všetkými právami a povinnosťami z nej vyplývajúcej. Ich postavenie a funkčné obdobie sa teda účinnosťou tejto zmluvy nemení.
16. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b ZVbANP.
17. Správca je oprávnený komunikovať s vlastníkmi predovšetkým prostredníctvom Zástupcov vlastníkov a to spôsobom, ktorý umožní efektívne vykonávať správu domu, najmä telefonicky, elektronickou poštou, faxom, písomne alebo iným vhodným a v dome obvyklým spôsobom.
18. Výkon funkcie zvoleného zástupcu je čestná funkcia bez nároku na odmenu, pokiaľ vlastníci nerozhodnú inak. Zástupcovia vlastníkov ako splnomocnenci majú právo udeľovať súhlasy alebo nesúhlasy najmä na nasledovné úkony:
- podpisovanie zmlúv, ktoré uzatvárajú vlastníci podľa ust. § 14a ods. 7 ZVbANP a ich zmien, pričom Zástupcovia vlastníkov sa na účel ust. § 14a ods. 7 ZVbANP považujú za poverené osoby na podpis týchto zmlúv a ich zmien,
 - odsúhlasovanie správnosti vyúčtovania za celý dom,
 - odsúhlasovanie rozsahu a podmienok zmlúv uzatváraných správcom v mene vlastníkov týkajúcich sa správy domu ako aj iných zmlúv, ktorých zmluvnou stranou sú vlastníci (napr. zmluvy o prenájme a výpožičke spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov domu či zmlúv uvedených v ust. § 14b ods. 2 ZVbANP.

- bo
ne,
u,
o
sú
ia
tú
ci
u
v
u
s
í
j
1
19. Zástupcovia vlastníkov sú oprávnení z titulu tejto zmluvy mať prístup a nahliadať aj do všetkých dokumentov týkajúcich sa správy domu obsahujúcich osobné údaje ostatných vlastníkov, najmä do zoznamu neplatičov a kontrolovať spôsob ich vymáhania.
 20. Zástupcovia vlastníkov sa svojho mandátu môžu vzdať ústne na najbližšej schôdzi vlastníkov alebo písomne k rukám iného Zástupcu vlastníkov alebo správcu. Každá voľba a odvolanie nových zástupcov vlastníkov bude odsúhlasená rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov v dome. Okrem toho zanikne funkcia zástupcu vlastníkov smrťou fyzickej osoby, zánikom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome alebo splnením podmienok podľa ust. § 32g ods. 5 ZVBNP. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru funkcia zástupcu vlastníkov na nového nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru automaticky neprechádza.
 21. Všetci Zástupcovia vlastníkov tvoria spolu „Výbor zástupcov vlastníkov“ (ďalej len „Výbor“), ktorý si medzi sebou zvolí svojho predsedu. Predseda Výboru má právomoc predkladať správcovi všetky rozhodnutia, požiadavky a záväzné pokyny týkajúce sa správy domu, na ktorých sa Zástupcovia vlastníkov v rámci svojich kompetencií medzi sebou zhodli. To neplatí, ak má výlučnú právomoc prijať takéto rozhodnutie len schôdza Vlastníkov. V prípade, ak predseda Výboru nie je zvolený alebo nie je schopný viac ako 60 dní vykonávať svoju funkciu z akýchkoľvek dôvodov, ktorýkoľvek Zástupca vlastníkov je oprávnený predkladať správcovi rozhodnutia Výboru a jeho pokyny. Funkčné obdobie predsedu Výboru nie je časovo obmedzené. Na prijatie platného rozhodnutia Výboru voči Správcovi je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých Zástupcov vlastníkov, pričom títo môžu prijímať rozhodnutia akoukoľvek formou, avšak výsledok ich hlasovania musí byť vždy zaznamenaný písomným zápisom alebo vo forme elektronickej komunikácie. V prípade, ak bude v dome vykonávať funkciu len jeden Zástupca vlastníkov, vykonáva tento aj funkciu predsedu Výboru a ostatné právomoci Výboru sám. Bližšie pravidlá a postup pri hlasovaní si môžu Zástupcovia vlastníkov dohodnúť medzi sebou sami.
 22. Zástupcovia vlastníkov sú povinní oznámiť a preukázať Správcovi bezodkladne každú zmenu v osobách Zástupcov vlastníkov (vznik a zánik funkcie Zástupcu vlastníkov, vznik a zánik funkcie Predsedu Výboru), pričom takáto zmena je pre správcu záväzná okamihom jej preukázania voči správcovi.

Článok V.

Spôsob zabezpečovania správy

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy a cenové výmery týkajúce sa výkonu správy domu a bude sa riadiť pokynmi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s príslušnými ustanoveniami tejto zmluvy.
2. Realizáciou správy domu správca zastupuje vlastníkov vo vzťahu k inkasovaniu úhrad zo zálohového predpisu a vyúčtovaniu medzi vlastníkmi navzájom, vo vzťahu k orgánom verejnej správy a inštitúciám v rozsahu potrebnom pre správu domu.
3. Správca je oprávnený, v rozsahu tejto zmluvy a v súlade s článkom VI a VII a ZVBNB, disponovať s finančnými prostriedkami na účte vlastníkov. Správca bude používať prostriedky z účtu domu v nasledovnom poradí:
 - I. odmena za správu,
 - II. úhrady za služby spojené s prevádzkou domu (teplo, teplá a studená voda, vodné, stočné, elektrická energia, odvoz a likvidáciu odpadu, zrážková voda, poplatky za havarijnú službu a servis výťahov, poisťné, zimná údržba, upratovanie a iné služby),
 - III. opravy a údržba,

IV. odmena Zástupcov vlastníkov a právneho zástupcu vlastníkov,
V. iné výdavky.

4. Pri výkone správy sa správca riadi princípom odbornej starostlivosti o zverený majetok a hospodárnosti použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Článok VI.

Sposob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. 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 prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií a terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. O takomto prípade budú zástupcovia vlastníkov dopredu informovaní. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Predchádzajúci súhlas vlastníkov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými odbornými prehliadkami a skúškami podľa osobitných predpisov vrátane náprav z týchto prehliadok a skúšok, ďalej na financovanie opatrení na odvrátenie hrozacej škody a odstraňovanie havárií a financovanie bežnej údržby, opráv, obnovy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov domu či príslušného pozemku nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku do 500,- EUR s DPH. Na financovanie prevádzky, údržby a opráv resp. obnovy a modernizácie v rozsahu jednorazového nákladu od 500,- EUR do 5.000,- EUR s DPH je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny Zástupcov vlastníkov a nad 5.000,- EUR s DPH súhlas vlastníkov v zmysle ZVBNP, ak táto zmluva neustanovuje inak. Ak Zástupcovia vlastníkov alebo Zástupca vlastníkov na tento v dome nie sú zvolení, je správca povinný predložiť na schválenie vlastníkom len akýkoľvek jednorazový náklad presahujúci sumu 5.000,- EUR s DPH.

Súhlas vlastníkov a/alebo Zástupcov vlastníkov podľa tohto odseku sa nevyžaduje v prípade pravidelných plnení vyplývajúcich zo zmlúv uzavretých medzi vlastníkami a dodávateľmi služieb.

3. V prípade potreby rozsiahlejšej opravy, údržby, rekonštrukcie, či modernizácie spoločných častí, spoločných zariadení domu alebo spoločných nebytových priestorov domu, či príslušného pozemku, ktorá podľa odhadu správcu prekročí sumu 5.000,- EUR s DPH, je správca oprávnený pred vypracovaním cenových ponúk konzultovať rozsah a nutnosť vykonania týchto opatrení so znalcom z príslušného odboru na náklady vlastníkov po ich predchádzajúcom odsúhlasení Zástupcami vlastníkov. Pred objednaním služieb znalca podľa predošlej vety správca zistí odhadované náklady takejto služby, pričom v takom prípade si správca vyžiada súhlas od Zástupcov vlastníkov alebo vlastníkov s objednaním služieb znalca s tým, že ods. 2 tohto článku zmluvy sa v tomto prípade použije primerane.
4. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu plnení za služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu. Správca hradí z tohto fondu cenu dodávateľmi poskytnutých plnení vrátane právnych služieb vo výške nimi fakturovanej, pričom pred úhradou preverí jej oprávnenosť.

Článok VII.

Tvorba a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní poukazovať odsúhlasené príspevky mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa ust. § 19 ods. 4 ZVBNP balkón, lodžia, alebo terasa, tak sa pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome oprávnení (nie povinní) zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu nebytových priestorov dome.
3. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
 - mesačné príspevky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - príjmy od telekomunikačných spoločností za užívanie spoločných častí domu ako: vysielacie, vykryvače, rozvody a iné,
 - príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a prilahlého pozemku,
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - 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 ZVBNP,
 - príjem z predaja hnutelných vecí za podmienok čl. III ods. 18 tejto zmluvy,
 - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - úroky z termínovaných vkladov, dotácie, prípadne iné príspevky,
 - náhrada trov súdnych a exekučných konaní priznaná súdmi Vlastníkom v súvislosti so správou domu, ak táto náhrada nepredstavuje zmluvnú odmenu právneho zástupcu vlastníkov za zastupovanie v týchto konaniach.
4. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv uvedené v tomto článku zmluvy, môže správca použiť len v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
5. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
6. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve a iné svoje potreby a výdavky nesúvisiace so správou domu
7. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv je v dobe od dátumu účinnosti zmluvy vo výške 0,60 EUR za m² bytu alebo nebytového priestoru.

Článok VIII.

Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov uzavretím tejto zmluvou splnomocňujú správcu najmä, avšak nie výlučne na:
 - a) na právne úkony v ich mene týkajúce sa zabezpečenia správy domu, najmä vymáhania nedoplatkov od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhania iných plnení a nárokov vlastníkov od tretích osôb vrátane zastupovania v súdnych konaniach a pred správnymi orgánmi; správca je pritom oprávnený sám vybrať právneho zástupcu na zastupovanie pri týchto úkonoch. Na ten účel je správca

oprávnený uzatvorí s ním vybratým právnym zástupcom, v mene vlastníkov, zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a udeliť mu plnú moc aj vo svojom mene. Správca je pritom oprávnený dohodnúť v mene a na účet vlastníkov s právnym zástupcom odmenu v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb. Na dojednanie odmeny sa neuplatní čl. VI ods. 2 tejto zmluvy, avšak správca je povinný vopred informovať zástupcov vlastníkov o výške odmeny potrebnej na právne zastupovanie vlastníkov.

- b) na zabezpečenie povinnosti podľa článku II. ods. 2 tejto zmluvy, uzatváranie zmlúv s dodávateľmi, nájomných zmlúv, komunikáciou s bankou a s tretími osobami a pod.
- c) na výber dražobníka, uzavretie zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby, podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a zabezpečenie všetkých ďalších úkonov súvisiacich s výkonom zákonného záložného práva k bytu alebo nebytovému priestoru podľa ust. § 15 ZVBNP, o ktorého vykonaní rozhodnú vlastníci.
- d) na všetky úkony voči Štátnemu fondu rozvoja bývania (napr. predkladaníu žiadosti o úver a podpisovaníu úverových zmlúv a ich dodatkov a podobne), na všetky úkony voči Notárskym úradom, (napr. pri predkladaní záložných zmlúv k registrácii záložného práva a podobne), na všetky úkony voči poisťovniam (napr. hlásenie a riešenie poisťných udalostí, zriadenie a zrušenie vinkulácie poisťného plnenia a podobne).

2. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako aj zo ZVBNP okrem prípadov:

- ak túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo
- ak vlastníci napriek písomnému upozorneníu správcu nerozhodli o odstránení príčiny vzniku možnej škody, alebo nevyčlenili na odstránenie príčiny vzniku možnej škody dostatočné finančné prostriedky alebo
- ak vlastníci aj napriek písomným upozorneniam správcu trvali na príkaze, ktorého následok je vznik škody alebo ak vlastníci nedali napriek písomnému upozorneníu správcu súhlas na preplatenie dodávateľských faktúr či iných plnení tretím osobám,
- ak škoda vznikla v dôsledku absencie rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o správe domu, pričom správca upozornil vlastníkov na potrebu prijať také rozhodnutie, alebo neplnením povinností vyplývajúcej vlastníkom z tejto zmluvy, zo zákona alebo z platného rozhodnutia vlastníkov.
- správca nezodpovedá voči vlastníkom ani za sankcie od dodávateľov služieb alebo štátnych orgánov, ktoré boli uplatnené alebo uložené vlastníkom alebo priamo správcovi v súvislosti s výkonom správy domu a/alebo plnením tejto zmluvy, ak u správcu existovali vyššie uvedené liberačné dôvody.

3. Škodu spôsobenú vlastními znášajú v plnom rozsahu vlastníci podľa príslušných právnych predpisov.

Článok IX.

Osobitné ustanovenia týkajúce sa ochrany osobných údajov

1. Vzhľadom na to, že správca bude pri výkone svojich povinností v zmysle tejto zmluvy vykonávať aj spracúvanie osobných údajov, týmto v zmysle čl. 13 a nasl. Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2016/679 z 27.04.2016 (ďalej ako „GDPR“), vlastníkov informuje o nasledovných skutočnostiach:
 - a) správca bude vykonávať spracúvanie osobných údajov vlastníkov na účel plnenia tejto zmluvy (uplatňovania práv a plnenia povinností v rámci výkonu správy podľa tejto zmluvy a ZVBNP), pričom spracúvanie bude založené na čl. 6 ods. 1 písm. b) GDPR, teda spracúvanie je nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy a čl. 6 ods. 1 písm. f) GDPR, t.j. spracúvanie osobných údajov je nevyhnutné na účely oprávnených záujmov, ktoré sleduje správca ako prevádzkovateľ alebo tretia strana.
 - b) správca je povinný poskytovať a/alebo sprístupňovať osobné údaje vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu:
 - tretím osobám (subdodávateľom) v súvislosti s dodaním služieb a tovaru v rámci výkonu správy,
 - na schôdzach vlastníkov na účely uplatňovania práv a plnenia povinností v rámci výkonu správy

podľa tejto zmluvy a ZVBNP a

- Zástupcom vlastníkov na účel plnenia ich funkcií podľa tejto zmluvy a ZVBNP
 - informácií o nedoplatkoch jednotlivých vlastníkov na úhradách za plnenia, na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj iných nedoplatkoch (tzv. zoznam neplatičov) s použitím osobných údajov vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu, na schôdzi vlastníkov a/alebo na web stránke domu (Domovom portáli) ako aj Zástupcom vlastníkov.
- c) doba uchovávanía osobných údajov vlastníkov je definovaná dĺžkou platnosti tejto zmluvy a osobitnými právnymi predpismi, ktoré správcovi ukladajú povinnosť osobné údaje uchovávať.
- d) vlastníci majú v zmysle GDPR právo na:
- prístup k osobným údajom, ktoré sa ich týkajú,
 - opravu spracúvaných osobných údajov, ktoré sa ich týkajú,
 - vymazanie osobných údajov, ktoré sa ich týkajú,
 - obmedzenie spracúvania osobných údajov, ktoré sa ich týkajú,
 - prenosnosť osobných údajov, ktoré sa ich týkajú,
 - kedykoľvek namietaf z dôvodov týkajúcich sa jej konkrétnej situácie proti spracúvaniu osobných údajov, ktoré sa jej týka, ktoré je vykonávané na základe článku 6 ods. 1 písm. e) alebo f) alebo na účely priameho marketingu.
- e) vlastníci majú ďalej právo podať návrh na začatie konania podľa ust. § 100 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov na Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky, so sídlom Hraničná 12, 820 07 Bratislava, Slovenská republika alebo kontaktovať úrad prostredníctvom jeho webového sídla www.dataprotection.gov.sk.
- f) poskytnutie osobných údajov je jednak zákonnou požiadavkou, ako aj požiadavkou, ktorá je nevyhnutná na uzatvorenie tejto zmluvy. Vlastníci sú povinní poskytnúť svoje osobné údaje, pričom v prípade, že tak neurobia, bude správca v zmysle právnych predpisov oprávnený získať predmetné osobné údaje iným spôsobom. Pre takýto prípad sa vlastníci, ktorí odmietnu poskytnúť svoje osobné údaje potrebné pre uzatvorenie tejto zmluvy týmto sa informujú aj o nasledovných skutočnostiach:
- správca bude spracovávať osobné údaje nevyhnutné na plnenie tejto zmluvy, nevyhnutné na plnenie jeho zákonných povinností a osobné údaje uvedené v zozname všetkých vlastníkov bytového domu a to najmä: meno, priezvisko, titul, dátum narodenia, trvalý pobyt vlastníka, adresa pre doručovanie, e-mail, telefonický kontakt, číslo účtu a kód banky vlastníka,
 - osobné údaje vlastníkov, ktorí odmietli odovzdať svoje osobné údaje budú získané z verejne prístupných zdrojov a zo zdrojov prístupných správcovi bytového domu z titulu výkonu svojej činnosti.

2. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v dome v najmä v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, poštová adresa pre doručovanie poštových zásielok, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka, číslo bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenia. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

Článok X.

Odmena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na odmene správcu za výkon správy vo výške:
- 10,50 € (slovom desať eur a päťdesiat centov) bez DPH mesačne za byt alebo obchodný priestor
 - 1,50 € (slovom jedno euro a päťdesiat centov) bez DPH mesačne za parkovacie státie
 - 0,50 € (slovom päťdesiat centov) bez DPH mesačne za pivničnú kobku
- Správca je platiteľom DPH.

2. Výška odmeny za výkon správy bude správcovi každoročne upravovaná o mieru indexu nominálnej mzdy v hospodárstve SR vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky na jeho webstránke (www.statistics.sk). Úprava výšky odmeny sa správcom vykoná vždy s účinnosťou od 1.2 bežného kalendárneho roka pre nasledujúce obdobie. Prvá úprava výšky odmeny sa uskutoční v roku 2027, pričom na takéto zvýšenie odmeny nie je potrebný dodatok k tejto zmluve.
3. Odmena správcu za výkon správy je splatná do 15. dňa príslušného mesiaca.
4. V odmene za výkon správy nie sú zahrnuté služby a činnosti správcu, ktoré vyplývajú zo Sadzobníka služieb správcu, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
Rovnako nejde o náklady vynaložené pri vymáhaní škôd, náklady vynaložené pri vymáhaní nedoplatkov či iných nárokov súdnou cestou a exekučným konaním, súdne poplatky a trovy konania, náklady spojené výkonom zákonného záložného práva (najmä podaním návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby). Správca má v týchto prípadoch voči vlastníkom nárok na náhradu týchto skutočne vynaložených navyše nákladov.

Článok XI.

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že komunikácia a doručovanie písomností pre účely tejto zmluvy a v súvislosti s výkonom správy domu, bude prebiehať predovšetkým elektronickou poštou (e-mailom), zverejňovaním na web stránke domu (Domovom portáli), ak je zriadená, alebo zverejnením spôsobom v dome obvyklým podľa čl. IV ods. 7 tejto zmluvy, a v prípade vlastníkov, ktorí neoznámili správcovi 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 čísla a korešpondenčné adresy oznámené správcovi. 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.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nepreukáže iný dátum doručenia písomnosti, bude sa písomnosť doručovaná poštou alebo kuriérom považovať za doručení adresátovi siedmym dňom odo dňa, keď bola písomnosť odosielateľom preukázateľne odovzdaná na poštovú prepravu, za predpokladu, že pri odosielaní bola ako adresa doručenia uvedená poštová adresa adresáta. Oznámenia, ktoré sa doručujú vyvesením na obvyklom mieste v dome t.j. vyvesením na informačnej tabuli v dome, sa považujú za doručené všetkým vlastníkom dňom vyvesenia na tejto tabuli.
3. Ustanovenie predchádzajúceho odseku tohto článku tejto zmluvy sa vzťahuje aj na prípady, ak adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu v skutočnosti neprevzal, vrátane prípadu, ak sa vlastník na svojej poštovej adrese nezdržiava alebo nevyužíva nebytový priestor v dome.
4. Poštovou adresou adresáta podľa odseku 2 tohto článku tejto zmluvy sa rozumie:
 - a) v prípade, ak je adresátom správca, adresa jeho sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ správca neoznámí písomne vlastníčkovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované,

b) v prípade, že adresátom je vlastník, adresa pre doručovanie písomností určených tomuto vlastníkovi uvedená v záhlaví tejto zmluvy alebo vyplývajúca z katastra nehnuteľností, pokiaľ vlastník písomne neoznámí správcovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať, pričom výpovedná lehota je 3 mesiace, ak sa nedohodnú inak, t.z. na ukončení správy ku konkrétnemu dátumu dohodou bez plynutia výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluva o výkone správy, jej zmena, vypovedanie alebo jej zánik sa schvaľuje, na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená.
3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.
4. Zmluva je vyhotovená v troch exemplároch, pričom zástupcovia vlastníkov obdržia dva originály pre vlastníkov a správca si ponechá jedno vyhotovenie. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Dňom skončenia správy domu správcom prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu, a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov na nového správcu alebo na spoločenstvo. Zánik tejto zmluvy nespôsobuje zánik tých jej ustanovení, ktoré sa dotýkajú následkov porušenia zmluvy, ku ktorým došlo do zániku Zmluvy (vrátane nárokov na náhradu škody, nárokov na zaplatenie zmluvnej pokuty, alebo úrokov z omeškania), a ani zánik tých ustanovení, ktoré sa týkajú tých ustanovení zmluvy, pri ktorých vzhľadom na ich povahu je zrejmé, že majú trvať aj po ukončení zmluvy.
6. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa budú riadiť platným právnym poriadkom SR, najmä ZVbANP a Občianskym zákonníkom. Vlastníci a správca sa dohodli, že ak príde k novelizácii, alebo inej úprave ZVbANP, bude platiť novelizované znenie tohto zákona, prípadne úplne nový zákon bez nutnosti uzatvárania dodatkov k tejto zmluve s platnosťou pre obe zmluvné strany.
7. Zmluvu možno meniť a dopĺňať písomnými očíslovanými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými

oboma zmluvnými stranami.

8. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je ako príloha č. 1 Sadzobník služieb správcu, ktoré nie sú zahrnuté v mesačnej odmene za výkon správy, ale správca je oprávnený ich vlastníkom účtovať za jednotlivé služby a úkony uvedené v Sadzobníku. Prílohou č. 2 je výpis z listu vlastníctva obsahujúci zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami spôsobom podľa ust. § 8a ods. 1 ZVbANP a účinnosť 01.09.2025.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu túto zmluvu dobrovoľne podpisujú.

V Bratislave, dňa: 30.7.2025

Správca:

Ing. Martin Krupa
konateľ APIS facility management, s.r.o.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu:

Mgr. Jozef Gúber
Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle §8a ods. 1 zákona 182/1993

Sadzobník služieb spoločnosti APIS facility management, s.r.o.

Listové zásielky:	cenník Slovenskej pošty, a.s. / Anasoftu APR, spol. s r.o.
Odpis vodomero a meračov tepla osobne na mieste:	1,00 €/ks
Odpis vodomero a meračov tepla elektr. prostriedkami –email,web:	0,00 €/ks
Spracovanie odpočtov meračov:	1,00 €/byt
Prvá upomienka zaslaná dlžníkovi e-mailom alebo SMS:	0 €
Druhá upomienka zaslaná dlžníkovi listom s doručenkou:	15 €
Príprava podkladov pre právne vymáhanie nedoplatku dlžníka:	75 €
Opravné vyúčtovanie z dôvodu na strane vlastníka:	6 € / byt alebo NP
Vystavenie potvrdenia o vysporiadaní úhrad:	0 €
Vystavenie potvrdenia o veku domu:	0 €
Podanie žiadosti o stavebné povolenie/ohlásenie stavby	200 €
Zabezpečenie komerčného úveru vrátane správy úveru	200 €
Zabezpečenie úveru resp. dotácie zo ŠFRB, MDaV SR	0,9% z ceny diela

Uvedené sumy neobsahujú DPH. Správca je platiteľom DPH.