

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov / ďalej len zákon /

medzi :

1. Správca: **Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany**
so sídlom na **Pri Šajbách 12, 831 06 Bratislava**
zastúpená riaditeľom Ing. Ľubomírom Slovákcom
IČO: 34 000 666
IČ DPH : SK2021352388
Právna forma: príspevková organizácia zriadená MO SR na základe zriaďovacej listiny
č. 30077/85 z 30.6.1993 ako príspevková organizácia
(ďalej len „správca“)

2. Objednávateľ :

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súp č. xxxxxxxxxxxxxxxx
bankové spojenie Štátna pokladnica
IBAN SK15 8180 0000 0070 0052 3276
(ďalej len „vlastníci“ , „dom“)

Preambula

V zmysle §8a ods. 1 zákona sa uzatvára táto zmluva o výkone správy (ďalej len zmluva). Vlastníci ďalej svojim podpisom v plnom rozsahu schválili text tejto zmluvy. Zoznam vlastníkov tvorí prílohu tejto zmluvy a je jej neoddeliteľnou súčasťou.

Článok I.

Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie tovarov a služieb, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome :

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu,
- služby a plnenia spojené s užívaním bytov v dome,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, nedoplatkov na úhradách za plnenia a iných nedoplatkov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami,
- ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona.

Článok II.

Vymedzenie pojmov

Pre účely tejto zmluvy :

- bytom** sa v zmysle osobitného predpisu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré rozhodnutím stavebného úradu sú trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky,

- b) **bytovým domom** sa v zmysle osobitného predpisu rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty, a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených zákonom vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- c) **nebytovým priestorom** sa podľa osobitného predpisu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,
- d) **spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy a chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie a strechy garáží, ak sú súčasťou domu a sú využívané ako terasy
- e) **spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sa nachádzajú mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky
- f) **spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo) sa podľa osobitného predpisu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príľahlý pozemok), neoplotené príjazdové cesty a chodníky
- g) **podlahovou plochou bytu** sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy balkónov a lodžií,
- h) **prevádzkou** sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.5a)
- i) **údržbou** sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
- j) **opravou** sa na účely tohto zákona rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.
- k) **rekonštrukciou** sa na účely tohto zákona rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
- l) **modernizáciou** sa na účely tohto zákona rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
- m) **vlastníkom** sa rozumie vlastník alebo spoluvlastník bytu a nebytového priestoru v dome, vrátane vlastníka garáže alebo garážového státia, ak sú tieto súčasťou bytového domu, ktorý je zároveň so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

- n) **zástupcom vlastníkov** je fyzická osoba, ktorá je vlastníkom bytu a nebytového priestoru v bytovom dome, ktorého zvolila schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Článok III. Splnomocnenie

1. Správca je v zmysle zákona oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov, správu domu vykonáva samostatne v mene vlastníkov, je oprávnený zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka v dome, vymáhať vzniknuté nedoplatky aj súdnou cestou a v exekučnom konaní, podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome v zmysle čl. IV. bod 9 tejto zmluvy a uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení v dome s výhradným súhlasom vlastníkov.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu sprístupniť na schôdzi vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu ich osobné údaje pre činnosť, ktorá vyplýva z jeho výkonu správy v rámci povinností zakotvených v zmluve a zákonoch. Pod sprístupnením osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie osobný údaj pozostávajúci z mena, priezviska, dátumu narodenia a miesta trvalého pobytu vlastníka.

Článok IV. Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti správcu súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom.
2. Správca je pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov povinný :
 - 2.1. Vykonávať prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a v súlade s právnymi predpismi, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov pred svojimi záujmami.
 - 2.2. Zabezpečiť dodávku tovarov a služieb pre bytový dom:
 - dodávku tepla na ústredné kúrenie,
 - dodávku teplej úžitkovej vody,
 - dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
 - odvádzanie zrážkových vôd,
 - dodávku energií do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu, požiaru ochranu,
 - revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým elektrických výťahov, bleskozvodov, komínov a pod. v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,
 - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia a iných nedoplatkov.
3. Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s vedením činností uvedených v článku IV. bod 2 tejto zmluvy, a to:
 - 3.1. v oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení domu, vedie a aktualizuje

evidenciu vlastníkov, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov, exekučných a dražobných konaní.

- 3.2. v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu stavieb, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií.
- 3.3. v oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará o zverenú finančnú prostriedky na bankovom účte domu a vypočítava vlastníkom výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia. Pri stanovení výšky preddavkov vychádza vždy z predpokladaných nákladov na budúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúceho roka. Vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich usporiadania, vykonáva ročné vyúčtovanie plnení za služby do 31.5. nasledujúceho roka.
4. Správca je oprávnený po predchádzajúcom súhlase vlastníkov meniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
5. Správca vedie prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na bankovom účte domu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu.
6. Správca je povinný umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Správca zastupuje vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka v dome pred orgánmi štátnej správy, súdmi a v exekučnej činnosti.
8. Správca je v zmysle § 8b ods. 1 zákona povinný vykonávať správu samostatne v mene a na účet vlastníkov a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom.
9. Správca je v zmysle § 8b ods. 2 písm. i) zákona povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.
10. Správca je podľa § 8b ods. 2 písm. j) zákona povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok.
11. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu s iným subjektom nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať vlastníkov.
12. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 3.3, 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 ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) zákona na nasledujúci kalendárny rok..
13. Správca je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
14. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

15. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
16. 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.

Článok V.

Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a spoločných priestorov v dome

1. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome nasledovne:
 - a) dodávku tepla podľa osobitného predpisu,
 - b) dodávku teplej úžitkovej vody podľa osobitného predpisu,
 - c) dodávku studenej vody /vodné a stočné/ v pomere nameraných hodnôt bytových vodomerov voči fakturovanej spotrebe,
 - d) odvod dažďovej vody, poistenie domu podľa spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu,
 - e) prevádzku výťahu (spotreba elektriny), osvetlenie spoločných priestorov, spotrebu studenej vody v domoch bez bytových vodomerov, odvoz smetí podľa počtu osôb bývajúcich v byte alebo užívajúcich nebytový priestor,
 - f) poplatok za správu bytového domu podľa dohodnutej výšky za každý byt a nebytový priestor
 - g) správca je oprávnený zúčtovať pri vyúčtovaní nákladov za poskytované plnenia (správu) všetky evidované pohľadávky vzniknuté na byte a nebytovom priestore /napr.: úroky z omeškania, neuhradené odberateľské faktúry, nedoplatky na fonde prevádzky, údržby a opráv a iné./
2. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním. Zistený preplatok je správca oprávnený použiť na úhradu nedoplatku z minulých období a prípadný zostatok je povinný vyplatiť vlastníkovi. Vyúčtovanie správca doručuje vlastníkom prostredníctvom zástupcu vlastníkov proti podpisu vlastníka, prípadne doporučené na poslednú známu adresu vlastníka. Vyúčtovanie je doručené prevzatím zásielky, uplynutím lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si ju vlastník v úložnej lehote nevyzdvihne.
3. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 2 tohto článku je povinná zaplatiť úrok z omeškania určený nariadením vlády č. 87/1995 Z. z. § 3 , ktorý je o päť percentuálnych bodov vyšší ako základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná v prvému dňu omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
4. Vlastníci znášajú náklady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu; ak

je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Vlastníkom nebytových priestorov - garáží v dome bude zohľadnená miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu.

5. Správca zodpovedá vlastníkom za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte domu.

Článok VI.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou poukazovať na bankový účet domu mesačne preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca v kalendárnom roku. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci sú povinní mesačne, najneskôr do 15-teho dňa príslušného mesiaca v kalendárnom roku, uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy. V prípade, že vlastník nezaplatil predpísanú mesačnú platbu za viac mesiacov a vykoná len čiastočnú úhradu svojho nedoplatku, bude platba správcom zúčtovaná na vyrovnanie najstarších pohľadávok.
3. Vlastník je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu.
4. Vlastník je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenájme bytu a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv a dodržiavať domový poriadok v dome.
5. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve domu spôsobil on sám alebo osoby užívajúce byt v jeho vlastníctve.
6. Vlastník je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcovi správcu a osobe poverenej vykonávať údržbu za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je povinný vlastník umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu prístupnú len z jeho bytu alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu vznikli.
7. Vlastník je povinný sprístupniť byt správcovi alebo osobe ním poverenej vykonať odpočty nameraných hodnôt pomerových rozdeľovačov tepla a pomerových meračov teplej a studenej vody v byte najmenej raz ročne k 31.12. bežného roka a svojim podpisom odsúhlasiť odpočítané hodnoty. V prípade nesplnenia povinností správca bude postupovať podľa príslušných právnych predpisov.
8. Vlastník je povinný dodržiavať protipožiarné predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnemu zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch,

uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných a tepelných rozvodov v dome.

9. Vlastník má povinnosť nahlásiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru a pred prevodom vlastníctva si vyžiadať od správcu vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru.
10. Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy a domový poriadok. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.
11. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore (teplá úžitková voda, studená voda). V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.
12. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytovému priestoru v dome prechádzajú práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy na nového vlastníka. Ak vlastník nadobudne byt a nebytový priestor v dome na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe, je povinný pristúpiť k tejto zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytovému priestoru odstupuje doterajší vlastník od zmluvy, záväzky vyplývajúce zo zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, nebytového priestoru a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytovému priestoru v dome.
13. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval, alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov (napr. farba a tvar okien, a pod.).
14. Ak vlastník zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon ich vlastníckeho práva najmä tým, že:
 - hrubo poškodzuje byt a nebytový priestor,
 - poškodzuje spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo domu, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov,
 - ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
 - porušuje dobré mravy v dome,môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj jeho bytu a nebytového priestoru v dome.
15. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.
16. 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 predsedovi 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.

Článok VII Spôsob správy domu

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov 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. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.
2. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
3. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4. zákona.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
5. 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 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.
7. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; 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 jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.
8. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych 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 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 uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba..
9. O každom rokovaní schôdze vlastníkov sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorá obsahuje miesto a čas konania schôdze, program schôdze, predmet rozhodovania vlastníkov a výsledok hlasovania, ktorú podpisuje predsedajúci schôdze vlastníkov, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, originál splnomocnenia splnomocnenca s úradne overeným podpisom vlastníka (splnomocniteľa), prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Výsledok hlasovania na schôdzi vlastníkov

oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno uschováva správca vo svojej agende a druhé zástupca vlastníkov.

10. Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov. Zástupca vlastníkov podľa potreby iné orgány, sú zvolené na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Ak zástupca nebol zvolený, uskutoční sa druhé kolo, ktorého sa môže zúčastniť aj navrhovaný vlastník a v tomto kole ku zvoleniu postačí nadpolovičná väčšina prítomných. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Vlastníci pri voľbe zástupcu vlastníkov sú povinní určiť rozsah jeho splnomocnenia pri ich zastupovaní v styku so správcom. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci.
11. Zmenu v osobe zástupcu vlastníkov je povinný správcovi bezodkladne preukázateľne oznámiť pôvodný alebo nový zástupca, inak správca nezodpovedá za nesplnenie povinností z tejto zmluvy, ktoré mu vyplývajú za jej plnenie v spolupráci so zástupcom.
12. Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov môžu vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov rozhodnúť o tom, že za túto činnosť zástupcovi vlastníkov prináleží z fondu prevádzky, údržby a opráv odmena, pričom musia rozhodnúť o jej výške a splatnosti.

Článok VIII. Cena výkonu správy

1. Odmena správcu / poplatok za správu / je stanovená v zmysle § 3 zákona o cenách č. 18/1996 Z. z. v znení neskorších predpisov v sume **xx EUR** vrátane DPH mesačne za každý byt a **xx €** za nebytový priestor -garáž v dome. Táto suma je splatná mesačne k 15-temu dňu príslušného kalendárneho mesiaca a platí sa spoločne s preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradami za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Správca je oprávnený v 16-ty deň príslušného kalendárneho mesiaca previesť z bankového účtu zriadeného pre bytový dom odmenu za výkon správy za spravované byty alebo nebytový priestor v dome na svoj účet.
2. Správcovi patria aj uhradené náklady spojené s realizáciou činností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy. Jedná sa napríklad o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, poštové poplatky za upomienky, náklady vynaložené pri vymáhaní nedoplatkov súdnou cestou a exekučným konaním, pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby a iné.

Článok IX. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv /FPÚO/

1. Na opravy, údržbu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, spoločných nebytových priestorov a prilahlého pozemku sú vlastníci povinní prispievať mesačnými platbami podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníci môžu prispievať aj jednorazovými vkladmi, ak sa na tom uznesie schôdza vlastníkov. Výška mesačných úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv bola dohodnutá vlastníckmi na schôdzi vlastníkov na nasledujúci rok tak, aby táto pokrývala predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, spoločných nebytových priestorov a

príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu vo výške **xx€/ m2/byt a xx €/m2/garáž** .

2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, spoločných nebytových priestorov a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú účtovne oddelene od prostriedkov určených na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytového priestoru .
3. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí tohto nedostatku sa tieto vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru nemá doterajší vlastníak právo na vrátenie zostatku z tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. V prípade nepredvídaných havárií znášajú vlastníci finančné dôsledky, a to v prípade, ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu .
6. Príjem za prenájom spoločných častí a spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov v dome je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
8. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastníak len vtedy, ak tieto nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť iba so súhlasom zástupcu vlastníkov na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoločných nebytových priestorov domu alebo pozemku, ak ich náklad nepresiahne jednorazovo sumu 332,- EUR a tiež na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve, spoločných nebytových priestorov alebo pozemku a na úhradu nákladov na revízie a pravidelné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je povinný vykonávať podľa zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu.
10. Správca je oprávnený zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov opravu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a vykonať opatrenia proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo na majetku. O takomto opatrení v lehote 3 pracovných dní informuje vlastníkov .
11. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktoré sú hradené z fondu. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti prijme správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prípadné regresné nároky poisťovne a dojednanú spoluúčasť podľa poistnej zmluvy uhradí správca z FPÚO.

Článok X. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene pri zabezpečení vymáhania pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov podľa tejto zmluvy a zákona a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných zariadení a spoločných nebytových priestorov domu, ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov pri súhlase dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov.
2. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv, údržby a obnovy spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcim za následok vznik škody. Správca v takomto prípade vzniknutú situáciu oznámi príslušnému štátnemu orgánu.
3. Pri prevode bytu a nebytového priestoru na nového vlastníka je súčasťou zmluvy aj vyhlásenie správcu o tom, že pôvodný vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Vlastník ako dotknutá osoba a účastník tejto zmluvy v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov, svojím podpisom potvrdzuje pravdivosť jeho osobných údajov, dáva súhlas k ich spracúvaniu v informačných systémoch správcu pre potreby výkonu správy a na ich poskytnutie príslušnej poisťovni, sprostredkovateľovi poistenia a peňažnému ústavu pri otvorení bankového účtu domu alebo v prípade poskytnutia úveru na obnovu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení a spoločných nebytových priestorov domu, prípadne sprostredkovateľovi vykonávajúcemu rozúčtovanie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody v rozsahu potrebnom pre rozúčtovanie.

Článok XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Objednávateľ sa zaväzuje, že bezodkladne vyvinie všetko úsilie smerujúce k založeniu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo na uzatvorenie zmluvy o výkone správy s inou správcovskou organizáciou.
2. Zmluva, jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov a správcom.
3. Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci aj správca. Vlastníci môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Ak vlastníci zriaďujú na správu domu spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov. Toto hlasovanie vlastníkov nemôže byť písomné. **Výpovedná lehota je tri mesiace, prípadne iná písomne dohodnutá.** Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Ak správca končí svoju činnosť podľa tejto zmluvy, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však v deň skončenia činnosti odovzdať novému správcovi alebo spoločenstvu vlastníkov všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚO), zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov FPÚO na bankový účet domu u nového správcu alebo spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

4. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci uzavretú zmluvu s iným správcom alebo založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Právne vzťahy vlastníkov a správcu sa po uplynutí výpovednej lehoty riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy (§ 8 a ods. 7 zákona).
5. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov, ktoré zo strany vlastníkov musí schváliť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v súlade s ustanovením § 14 zákona.
6. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že spory, ktoré vzniknú z tejto zmluvy budú najskôr riešiť cestou mediácie podľa zákona č.420/2004 Z. z. o mediácii.
8. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch s podpismi účastníkov zmluvy, a to 1 pre správcu a 1 pre zástupcu vlastníkov. Každému vlastníkovi bude odovzdaný jeden výtlačok tejto zmluvy a jej prípadných dodatkov.
9. Zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť podpísaním oboch strán.

V Bratislave, dňa xxxxxxxxx

Ing. Ľubomír Slovák
riaditeľ