

## Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa ustanovenia § 8a zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zmluva“)

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

### SLUŽBY MODRA, s. r. o.

Sídlo: Šúrska 5, 900 01 Modra  
IČO: 43 805 426  
DIČ: 2022478271  
IC DPH: SK2022478271  
Zap.: v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 48881/B  
Zast.: Mgr. Art. Jakub Liška, MRes, konateľ  
(ďalej len „Správca“)

a

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov** v Bytovom dome so súpisným číslom stavby **2580**, popis stavby: Bytový dom, postavený na parcele registra „C“ č. 8347/102, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 633 m<sup>2</sup>, zap. na LV č. 11968, pre katastrálne územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok, nachádzajúci sa na adrese: Muškatová 8, 900 01 Modra (ďalej len „Bytový dom“),

zastúpení: **ATOPS Development 1 s. r. o.**, so sídlom Mlynské Nivy 48, 821 09 Bratislava, IČO: 50 349 601, zap.: v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č. 111999/B, v mene ktorej koná: Ing. Jozef Janík, konateľ, ako stavebníkom a väčšinovým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ku dňu podpisu tejto Zmluvy ako osobou poverenou na podpis tejto Zmluvy (ďalej len „Vlastníci alebo Vlastník v príslušnom gramatickom tvare“)

(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

### Preambula

- Správca vyhlasuje, že na výkon činnosti podľa tejto Zmluvy disponuje príslušným oprávnením vyžadovaným právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky a je zapísaný v zozname správcov bytových domov na MDVaRR pod č.0014.*
- Vlastníci vyhlasujú, že správu Bytového domu nezabezpečuje spoločenstvo v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „Zákon o vlastníctve bytov a NP“).*

### Článok I. PREDMET ZMLUVY

- Zmluvné strany sa dohodli, že predmetom tejto Zmluvy je najmä, nie však výlučne úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv Bytového domu, stanovenie spôsobu výkonu správy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločných nebytových priestorov Bytového domu, príslušenstva a pozemku, určenie zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi (ďalej len „Fond prevádzky, údržby a opráv“), určenie zásad platenia úhrad za plnenia spojené so užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, hospodárenie s nimi a stanovenie zásad pri určovaní výšky platieb za správu Bytového domu Správcovi, rozsah a obsah správy o činnosti správcu.

2. Vlastníci týmto poverujú Správcu za podmienok uvedených v tejto Zmluve správou Bytového domu, a to najmä, nie však výlučne v rozsahu nasledovných činností:
- prevádzka, údržba, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, príslušeného pozemku a príslušenstva Bytového domu,
  - zabezpečovanie plnení spojených s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v Bytovom dome,
  - zriadenie a vedenie prevádzkového Fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - vymáhanie škody, nedoplatkov vo Fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
  - vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy Bytového domu,
  - iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Bytového domu ako celku Vlastníkmi, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, (ďalej len „Správa Bytového domu“).

## Článok II. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný vykonávať Správu Bytového domu samostatne a v mene Vlastníkov a na ich účet.
2. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet Vlastníkov pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov Správcu so záujmami Vlastníkov. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj Vlastníkov v Bytovom dome:
  - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným Vlastníkom, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným Vlastníkom,
  - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti Vlastníkom.
3. Pri Správe Bytového domu je Správca povinný:
  - a) hospodáriť s majetkom Vlastníkov s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami tejto Zmluvy,
  - b) dbať na ochranu práv Vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať ostatných Vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného Vlastníka,
  - d) vykonávať práva k majetku Vlastníkov len v záujme Vlastníkov,
  - e) sledovať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome a úhrady mesačných preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv od Vlastníkov, vymáhať vzniknuté nedoplatky a v prípade neplatičov je Správca oprávnený zverejniť zoznam Vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do Fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko Vlastníka a suma nedoplatku na preddavkoch do Fondu prevádzky, údržby a opráv alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v Bytovom dome,
  - f) umožniť Vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa Správy Bytového domu alebo čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, pričom Správca môže na náklady Vlastníka vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je Správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov dotknutých osôb podľa platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky v oblasti ochrany osobných údajov,
  - g) zvolať schôdzu Vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiadajú Vlastníci, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov,
  - h) vypracovať a každoročne najneskôr do 30. novembra predložiť Vlastníkom plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných

- častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu a navrhnúť výšku tvorby Fondu prevádzky, údržby a opráv na kalendárny rok,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome na uspokojenie pohľadávok ostatných Vlastníkov v súlade s ust. § 8b ods. 1 písm. h) Zákona o vlastníctve bytov a NP,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) vydať a zaslať Vlastníkom predpis mesačných úhrad v rozsahu uvedenom v tejto Zmluve, ktorý sú Vlastníci v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a NP povinní uhrádzať /ďalej len „predpis mesačných úhrad“/,
  - l) zabezpečiť všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon Správy Bytového domu v súlade s touto Zmluvou a právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky,
  - m) uplatňovať práva Vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady Bytového domu, spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, spoločných nebytových priestorov Bytového domu, príslušenstva, pozemku zastaveného Bytovým domom a priláhlého pozemku voči tretím osobám (t.j. preukazné uplatnenie práv voči uvedeným osobám),
  - n) evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia Vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí Vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
  - o) uzatvárať v mene Vlastníkov zmluvy s tretími osobami na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Bytového domu,
  - p) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa Bytového domu,
  - q) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí Vlastníkov. Správca zodpovedá aj za správnosť evidencie.
4. Na splnenie svojho záväzku je Správca ďalej povinný:
- a) vykonávať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu podľa odôvodnených požiadaviek a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek,
  - b) zabezpečiť odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky,
  - c) zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome v rozsahu zdrojov finančného krytia v súlade s ustanoveniami tejto Zmluvy,
  - d) pri obstarávaní plánovaných opráv a tovarov rokovať s protistranou o čo najvýhodnejších podmienkach v prospech Vlastníkov a riadiť sa rozhodnutím Vlastníkov o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je Správca povinný vykonávať pri Správe Bytového domu,
  - e) zabezpečiť poistenie Bytového domu, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu a príslušenstva,
  - f) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia v Bytovom dome, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu Vlastníkov,
  - g) viesť samostatné účtovníctvo osobitne za Bytový dom – finančné prostriedky získané z úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome od Vlastníkov a finančné prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv musí Správca viesť oddelene od účtov Správcu v banke. Majiteľom účtu Bytového domu zriadeného Správcom v banke sú Vlastníci; Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte Bytového domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok Vlastníkov nie je súčasťou majetku Správcu. Majetok Vlastníkov nesmie Správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so Správou Bytového domu. Správca nesmie využiť majetok Vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
  - h) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť Vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa Bytového domu s dôrazom najmä na

informácie o finančnom hospodárení Bytového domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so Správou Bytového domu. Správca je zároveň do 31. mája nasledujúceho roka povinný vykonať vyúčtovanie použitia Fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome,

- i) pri zániku trvania tejto Zmluvy alebo ak Správca končí svoju činnosť je Správca povinný najneskôr v deň zániku Zmluvy alebo v deň skončenia svojej činnosti predložiť Vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa Bytového domu a odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome všetku dokumentáciu týkajúcu sa Správy Bytového domu, najmä dodávateľské a poisťné zmluvy, pracovné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu Bytového domu, vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome a vyúčtovania Fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia Vlastníkov a ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon Správy Bytového domu. Správca je zároveň povinný v rovnakej lehote previesť zostatok majetku Vlastníkov na účte v banke na nový účet Bytového domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom,
- j) zabezpečiť iné činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napr. zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie, prípadne opráv spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu a príslušenstva, stavebné sporenie a pod. formou úveru, dotácie, stavebného sporenia. Dohodnuté, ako i ďalšie nové činnosti sú spolplatnené v zmysle platného Cenníka poplatkov za služby nad rámec tejto Zmluvy, ktorý je dostupný v sídle Správcu a zverejnený na webovej stránke Správcu.

### Článok III.

#### PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

##### 1. Práva Vlastníkov:

- a) Vlastníci a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v Bytovom dome, spoločné časti Bytového domu, spoločné zariadenia Bytového domu a príslušenstvo Bytového domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome,
- b) Vlastníci sú oprávnení prenajať byt alebo nebytový priestor v Bytovom dome inej osobe v súlade s platnými právnymi predpismi, avšak sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť túto skutočnosť Správcovi, zároveň sú povinní oznámiť Správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 15 dní, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt v Bytovom dome súvisle, minimálne počas dvoch kalendárnych mesiacov. Ak Vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť Správcovi svoju adresu a každú jej zmenu,.
- c) Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa Správy Bytového domu alebo čerpania Fondu prevádzky, údržby a opráv, a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

##### 2. Povinnosti Vlastníkov:

- a) Vlastníci sú v súlade so Zákonom o vlastníctve bytov a NP a touto Zmluvou povinní mesačne vopred uhrádzať podľa predpisu mesačných úhrad :
  - 1) - mesačné preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome na účet Bytového domu v banke. Okrem služieb a prác, ktoré Vlastník uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä:
    - osvetlenie spoločných častí Bytového domu,
    - dodávka tepla a teplej vody,
    - dodávka studenej vody, odvádzanie odpadových vôd, zrážky
    - upratovanie spoločných častí Bytového domu (len po schválení vlastníkmi),

- poistenie domu,
- údržba a dozor výťahov (paušál – len ak dom má výťah)
- a ďalšie služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

- 2) - mesačné preddavky do Fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 3) - odmenu za výkon Správy Bytového domu,
- 4) - iné platby, na ktorých sa Vlastníci dohodnú, a to za podmienok a spôsobom stanoveným touto Zmluvou,

a to Správcom na účel plnenia tejto Zmluvy na osobitný účet určený Správcom, pokiaľ v tejto Zmluve nie je uvedené inak.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, ktorý byt alebo nebytový priestor v Bytovom dome neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do Fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome a odmeny za výkon Správy Bytového domu.

Ak je Vlastník v omeškaní s úhradou vyššie uvedených finančných prostriedkov, započítava sa uhradená čiastka najprv na staršie platby až do úplného zaplatenia dlžnej sumy.

- b) Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením finančných záväzkov vyplývajúcich z tejto Zmluvy je povinný zaplatiť Správcom úrok z omeškania vo výške podľa platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky.
- c) Vlastníci sú povinní byty a nebytové priestory v Bytovom dome udržiavať na svoje náklady a nebezpečenstvo v stave spôsobilom na riadne užívanie, t.j. vykonávať práce zabezpečujúce hygienické udržiavanie bytu v Bytovom dome (maľovanie, odhmyzovanie), vykonávať opravy, revízie a výmeny zariadení v byte v Bytovom dome (batérie, radiátory, sporák a pod.) po merač vrátane, okrem spoločných zariadení Bytového domu, ktoré prechádzajú jeho bytom (napr. stúpačka SV, TÚV, ÚK atď.).
- d) Vlastníci sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v Bytovom dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv.
- e) Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome Správcomi a osobe oprávnenej vykonávať opravy a údržbu Bytového domu za účelom vykonania obhliadky a/alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí Bytového domu alebo spoločných zariadení Bytového domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore Bytového domu a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Ak Vlastník znemožní prístup k rozvodom (zariadeniam) umiestneným v inštaláčnej šachte bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštaláčného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
- f) Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v Bytovom dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach Bytového domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- g) Vlastník je pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky.
- h) Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných Vlastníkov v neprimeranom rozsahu alebo by menili vzhľad Bytového domu, prípadne zasahovali do statiky Bytového domu a technického zariadenia Bytového domu bez osobitného súhlasu Vlastníkov v súlade s platnými právnymi predpismi najmä, nie však výlučne v prípade prestavby kúpeľne, montáže klimatizačného zariadenia,

prestrešenie balkónu, presklenie loggie, zmenou vykurovania a pod..

- i) Vlastník, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor v Bytovom dome je povinný na výzvu Správca umožniť Správcovi prístup do bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a spoločné zariadenia Bytového domu. Ak Vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome je Správca povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu. Týmto nie je dotknuté akékoľvek právo Správca obrátiť sa na príslušný stavebný úrad v súlade s platnými právnymi predpismi.
- j) Vlastník je povinný umožniť Správcovi odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia Bytového domu. Ak Vlastník neumožní Správcovi odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach Bytového domu, zodpovedá za tým vzniknuté škody.
- k) Vlastníci sú povinní užívať byty a nebytové priestory v Bytovom dome, ako aj spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo Bytového domu tak, aby nerušili ostatných Vlastníkov alebo nájomcov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome. Každý jednotlivý Vlastník je pri výkone svojich vlastníckych práv povinný konať tak, aby neobmedzoval a neznemožňoval výkon vlastníckeho práva ostatných Vlastníkov tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo Bytového domu alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných Vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. V opačnom prípade si je Vlastník vedomý, že na návrh niektorého Vlastníka môže súd nariadiť predaj jeho bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome.
- l) Voči Vlastníkovi, ktorý si neplní riadne svoje povinnosti tým, že neuhrádza platby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome v dôsledku čoho mu vznikne nedoplatok, bude Správca povinný vymáhať predmetné nedoplatky. Správca je oprávnený v prípade potreby vymáhať nedoplatky aj prostredníctvom konania na súde o zaplatenie príslušnej dlžnej sumy, v rámci ktorého Správca zastupuje a koná na účet Vlastníkov, pokiaľ sa v konaní nepreukáže rozpor záujmov Správcu so záujmom zastupovaných Vlastníkov. V prípade, ak Vlastník neuhradí dlžnú sumu v lehote určenej mu súdom je Správca oprávnený podať návrh na začatie exekučného konania, ktorého výsledkom môže byť aj predaj bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome.
- m) V prípade, že Vlastník byt alebo nebytový priestor v Bytovom dome nevyužíva, je povinný písomne nahlásiť Správcovi zmenu adresy na doručovanie poštových zásielok, príp. ak je mimo územia SR, kontaktnú osobu a jej adresu na doručovanie písomností na území Slovenskej republiky.
- n) Vlastník sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome na inú osobu bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať Správca. Škody a náklady vzniknuté v dôsledku oneskoreného nahlásenia tejto skutočnosti znáša Vlastník na vlastné náklady a nebezpečenstvo.
- o) Vlastník, ktorý prevádza byt alebo nebytový priestor v Bytovom dome je povinný oznámiť novému vlastníkovi, že nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome je povinný do 15 dní od nadobudnutia vlastníctva doložiť Správcovi doklad preukazujúci nadobudnutie vlastníctva, ako aj vyhlásenie o pristúpení k tejto Zmluve a oznámiť Správcovi skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome.

#### **Článok IV.**

#### **ÚČASŤ VLASTNÍKOV NA SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU**

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na Správe Bytového domu a na schôdzach Vlastníkov a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú Správy Bytového domu, spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného Bytovým domom alebo príľahlého

pozemku, a určiť výšku preddavku do Fondu prevádzky, údržby a opráv a rozhodnúť o výške odmeny zástupcovi Vlastníkov.

2. Komunikáciu Vlastníkov so Správcom zabezpečuje zástupca Vlastníkov zvolený Vlastníkmi v Bytovom dome. Zástupca Vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome. Zástupca Vlastníkov informuje Vlastníkov o činnosti Správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa Správy Bytového domu. Zástupca Vlastníkov je povinný uplatňovať voči Správcovi požiadavky Vlastníkov v súlade s touto Zmluvou a prijatými rozhodnutiami Vlastníkov. Zástupca Vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len Vlastníci v súlade so Zákomom o vlastníctve bytov a NP.
3. Právne úkony týkajúce sa Správy Bytového domu, spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých Vlastníkov.
4. Termín, miesto a program schôdze Vlastníkov na pozvánke alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania na oznámení musia byť Vlastníkom oznámené najneskôr sedem dní pred dňom konania schôdze, príp. písomného hlasovania. Oznámenie musí byť vyhotovené v listinnej podobe doručené každému Vlastníkovi, a to vhođením predmetného oznámenia, príp. pozvánky do poštovej schránky Vlastníka, odoslané na inú adresu oznámenú Vlastníkom alebo zverejneným spôsobom v Bytovom dome obvyklým podľa ods.9 tohto článku Zmluvy, a to podľa závažnosti programu, resp. otázok hlasovania.
5. Vlastník môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní na schôdzi Vlastníkov 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. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze Vlastníkov, zástupcovi Vlastníkov alebo na požiadanie aj ostatným Vlastníkom. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník nemôže splnomocniť na zastupovanie Správcu, v prípade ak ide o hlasovanie o voľbe zástupcu Vlastníkov, ani kandidáta na funkciu zástupcu Vlastníkov a v prípade ak ide o hlasovanie o odvolaní zástupcu Vlastníkov, ani zástupcu Vlastníkov.
6. Zo schôdze Vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše Správca, zástupca Vlastníkov alebo zvolený Vlastník a podpíšu jej overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listy alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.
7. Zápisnica musí obsahovať najmä:
  - a) termín a miesto konania schôdze Vlastníkov alebo písomného hlasovania, príp. aj pozvánku v prílohe
  - b) odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
  - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze Vlastníkov,
  - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli Vlastníci na schôdzi,
  - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
  - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
8. Zápisnicu a výsledok hlasovania alebo písomného hlasovania zverejňuje ten, kto schôzdu Vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze Vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v Bytovom dome obvyklým. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
9. Za obvyklé miesto na zverejňovanie informácií a listín v Bytovom dome (pozávanka, zápisnica a výsledok hlasovania schôdze Vlastníkov a písomného hlasovania, oznámenie o termíne odčítania

údajov z meračov, informácie týkajúce sa Správy Bytového domu a pod.) je určená vstupná spoločná časť každého vchodu v Bytovom dome (nástenka, vchodové dvere alebo vnútorné dvere).

10. Za každý byt a nebytový priestor v Bytovom dome má Vlastník jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v Bytovom dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v Bytovom dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
11. Vlastníci prijímajú rozhodnutia v súlade s platnými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky.

#### Článok V.

#### ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU ALEBO NEBYTOVÉHO PRIESTORU V BYTOVOM DOME A ODMENA ZA SPRÁVU BYTOVÉHO DOMU

1. Vlastníci sú povinní uhrádzať v zmysle predpisu mesačné úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v Bytovom dome pre jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome spôsobom a za podmienok stanovených v tomto článku Zmluvy, a to na účet Bytového domu v banke, založený Správcom v zmysle tejto Zmluvy.
2. Výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v Bytovom dome pre jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome vypočítava Vlastníkom Správca, pričom tieto sa uhrádzajú podľa predpisu mesačných úhrad mesačne vopred, a to najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v Bytovom dome uhrádzajú, v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru najneskôr do momentu nadobudnutia účinnosti vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výška úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v Bytovom dome vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci kalendárny rok alebo z noriem určených právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí, spoločných zariadení Bytového domu vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v Bytovom dome.
3. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných úhrad podľa ods. 1 a 2 tohto článku Zmluvy, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov platných na území Slovenskej republiky, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Správca je tiež oprávnený zmeniť výšku mesačných úhrad podľa ods. 1 a 2 tohto článku Zmluvy na základe hospodárenia Bytového domu, pričom bude vychádzať z posledného vyúčtovania. Zmenu výšky mesačných úhrad podľa ods. 1 a 2 tohto článku Zmluvy je Správca povinný premietnuť do nového predpisu mesačných úhrad, ktorý doručí Vlastníkom. V takom prípade sa osobitné rozhodnutie Vlastníkov nevyžaduje a zmena sa stáva účinnou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie Správcu podľa tohto odseku a článku Zmluvy doručené Vlastníkom.
4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v Bytovom dome rozúčtuje Správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome nasledovným spôsobom:
  - a) Podľa nameraných hodnôt na príslušných meračoch tepla v súlade s platnou legislatívou a rozhodnutím Vlastníkov :
    - dodávka tepla na vykurovanie.
  - b) Podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi - vodomermi alebo v prípade poruchy, podľa počtu osôb v súlade s platnou legislatívou. Následne sa prepočítajú priradené hodnoty koeficientom, ktorý vzíde z pomeru medzi údajom z fakturačného meradla a zo súčtu údajov v jednotlivých bytoch alebo nebytových priestoroch v Bytovom dome :



- dodávka teplej úžitkovej vody,
  - dodávka studenej vody a odvádzanie odpadových vôd.
- c) Rovnakým dielom na byt a nebytový priestor v Bytovom dome:
- upratovanie spoločných častí Bytového domu (len po schválení Vlastníkmi),
  - činnosti Správcu spojené s vyúčtovaním, poplatky za služby nad rámec zmluvy o výkone
  - odmena za Správu.
- d) Podľa osobo-mesiakov :
- náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch Bytového domu a na prevádzku spoločných zariadení (osvetlenie, výťahy ak sú a pod.)
- e) Podľa m<sup>2</sup> celkovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome:
- odvádzanie zrážkovej vody,
  - poistenie domu.
- f) Podľa výšky poplatku určeného dodávateľom služby na byt:
- rozpočítavacia služba (rozpočítavanie spotreby tepla, vody na byty)
- g) iným spôsobom podľa rozhodnutia Vlastníkov v súlade s platnou legislatívou.
5. Pokiaľ sú v bytoch namontované merače s diaľkovým odčítaním údajov na určenom meradle vody alebo na meračoch tepla, tak termín odčítania je k dátumu 31.12. príslušného kalendárneho roka o 24.00 hod. Toto ustanovenie zmluvy nahrádza oznámenie Správcu o odčítaní údajov.
6. Pokiaľ sú v bytoch namontované merače s nutnosťou fyzického odčítania údajov na určenom meradle alebo na meračoch tepla, tak termín odčítania bude Vlastníkom oznámený vopred Správcom alebo ním určenou firmou na odčítavanie, v lehote určenej právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v Bytovom dome.
7. Vlastníci sú povinní uhradiť nedoplatok z vyúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Bytovom dome Správci, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Správcom Vlastníkom, najneskôr však do 30. júna príslušného kalendárneho roka. V tej istej lehote je Správca povinný vrátiť Vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok z účtu Bytového domu, pokiaľ je na ňom dostatok finančných prostriedkov. V prípade, že Správca eviduje k uvedenému termínu u konkrétneho Vlastníka nedoplatok na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, je oprávnený preplatok z vyúčtovania započítať voči nedoplatku na pokrytie uvedeného rozdielu. V prípade reklamácií, ktoré budú uplatnené Vlastníkmi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je Správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutnú dobu vrátenie preplatkov a úhradu nedoplatkov z vyúčtovania, a to z dôvodu preverenia oprávnenosti reklamácie a prípadného vyhotovenia opravného vyúčtovania.
8. Pri doručovaní písomností poštou náklady na poštovné hradí Vlastník v ročnom vyúčtovaní úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome.
9. Za výkon Správy v Bytovom dome sa zmluvné strany dohodli a Vlastníci sa zaväzujú Správci uhrádzať odmenu vo výške **bez DPH 8.00 €/mesačne/byt** v Bytovom dome (slovom: osem eur). K odmene za Správu Bytového domu bude pripočítaná DPH vo výške podľa platných právnych predpisov v čase zdaniteľného plnenia.
10. Správca je oprávnený zúčtovať z účtu Bytového domu odmenu za Správu Bytového domu, a to mesačne vo výške stanovenej ods. 10. tohto článku Zmluvy za celý Bytový dom.
11. Zmluvné strany sa dohodli a Vlastníci bez výhrad súhlasia s tým, že na základe oznámenia Správcu dôjde automaticky k zmene výšky odmeny za Správu Bytového domu, a to vo výške zodpovedajúcej nárastu medziročnej miery inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok. V takom prípade sa osobitné rozhodnutie Vlastníkov

nevyžaduje a zmena sa stáva účinnou od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo oznámenie Správcu podľa tohto odseku a článku Zmluvy doručené Vlastníkom.

12. Zmenu výšky odmeny za Správu Bytového domu podľa ods. 11 tohto článku Zmluvy oznámi Správca Vlastníkom na najbližšej schôdzi, príp. pri zmene predpisu úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, podľa toho čo nastane skôr, bez nutnosti zmeny tejto Zmluvy.
13. V odmene za Správu Bytového domu nie sú zahrnuté služby vykonávané Správcom nad rámec tejto Zmluvy podľa potrieb Vlastníkov za osobitnú odplatu, v zmysle platného Cenníka poplatkov za služby nad rámec tejto Zmluvy, ktorý je dostupný v sídle Správcu a zverejnený na webovej stránke Správcu.

#### Článok VI.

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

1. Vlastníci sa na základe tejto Zmluvy zaväzujú poukazovať preddavky do Fondu prevádzky, údržby a opráv podľa predpisu úhrad mesačne vopred, najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu, za ktorý sa preddavky do Fondu prevádzky, údržby a opráv uhrádzajú, a to vo výške určenej Vlastníkmi na schôdzi Vlastníkov spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, spoločných nebytových priestorov Bytového domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Bytového domu. Vlastníci sa na základe tejto Zmluvy zaväzujú poukazovať preddavky do Fondu prevádzky, údržby a opráv od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Vlastníci sú povinní vykonávať úhrady do Fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. 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.
3. Pri určení preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv sú Vlastníci povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu vlastníckmi nebytových priestorov Bytového domu.
4. Správca je povinný viesť analyticky finančné prostriedky vo Fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov určených na úhrady za služby spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v Bytovom dome, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto finančných prostriedkov.
5. Príjmami Fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov Bytového domu,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, spoločných nebytových priestorov Bytového domu, príslušenstva a príľahlého pozemku,
  - c) výnosy z účtu Bytového domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome vo výške pohľadávok voči vlastníckovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa Zákona o vlastníctve bytov a NP,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov Fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - f) mimoriadne príspevky, na ktorých sa Vlastníci dohodnú.

6. Výdavkami Fondu prevádzky údržby a opráv sú:
- výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu, spoločných nebytových priestorov Bytového domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Bytového domu, opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami Bytového domu,
  - výdavky na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome v prípade ich dočasného nedostatku (iba prechodne); po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do Fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Osobitné rozhodnutie Vlastníkov sa nevyžaduje a Vlastníci oprávňujú Správca zabezpečiť nižšie uvedené činnosti a disponovať s finančnými prostriedkami Fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto Zmluvou a platnými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky:
- odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť Bytového domu,
  - odborné prehliadky, skúšky a revízie technického zariadenia a spoločných častí Bytového domu podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia závad,
  - plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarnych vodovodov, protipožiarne prehliadky spoločných priestorov Bytového domu, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov (pokiaľ sú v Bytovom dome), vrátane odstránenia závad,
  - prevádzka kotolne alebo iných technických zariadení v dome (obsluha a servis) – ak sa nachádzajú v Bytovom dome a sú v podielovom spoluvlastníctve Vlastníkov,
  - pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TUV a výmeny meračov tepla na byt, ktoré sa realizujú v zmysle osobitných predpisov
  - deratizácia v spoločných častiach Bytového domu
  - vykonanie havarijnej služby spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení Bytového domu a príslušenstva,
  - v ďalších prípadoch, ak tak ustanovia právne predpisy platné na území Slovenskej republiky,
  - v ďalších prípadoch na základe dohody Správca a Vlastníkov prostredníctvom zástupcu Vlastníkov, s prihliadnutím na potrebu zabezpečenia predmetnej činnosti, ak v jednotlivom prípade nepresiahne poskytnutie takejto činnosti sumu vo výške 500 € (slovom: päťsto eur), a to v súlade s platnými právnymi predpismi na území Slovenskej republiky.
8. Finančné prostriedky Fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa Vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho kalendárneho roka.
9. Vlastníci znášajú dôsledky škôd a prípadné sankcie, ak na Fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov na zabezpečenie činností určených právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky, a to v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu. Toto platí aj v prípade, ak odmietnu vykonanie zákonom stanovených činností, ktorých zabezpečenie je povinný vykonať Správca.
10. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv Bytového domu z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo Fonde prevádzky, údržby a opráv.
11. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku Fondu prevádzky, údržby a opráv.
12. Správca je povinný preukázať Vlastníkom na základe ich žiadosti opodstatnenosť vynaložených

nákladov z Fondu prevádzky, údržby a opráv.

13. Vlastníci sú povinní uhradiť nedoplatok z vyúčtovania použitia preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv Správcom, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania Správcom Vlastníkom, najneskôr však do 30. júna príslušného kalendárneho roka. V tej istej lehote je Správca povinný vrátiť Vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok z účtu Bytového domu, pokiaľ je na ňom dostatok finančných prostriedkov. V prípade, že Správca eviduje k uvedenému termínu u konkrétneho Vlastníka nedoplatok na preddavkoch do Fondu prevádzky, údržby a opráv, je oprávnený preplatok z vyúčtovania započítať voči nedoplatku na pokrytie uvedeného rozdielu. V prípade reklamácií, ktoré budú uplatnené Vlastníkmi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je Správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutnú dobu vrátenie preplatkov a úhradu nedoplatkov z vyúčtovania, a to z dôvodu preverenia oprávnenosti reklamácie a prípadného vyhotovenia opravného vyúčtovania

## **Článok VII.** **TRVANIE ZMLUVY**

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu je možné ukončiť dohodou zmluvných strán alebo písomnou výpoveďou ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Jednotlivý Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome nemôže Zmluvu vypovedať. Vlastníci môžu vypovedať Zmluvu len na základe rozhodnutia prijatého nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých Vlastníkov. Výpovedná lehota je 3 (slovom: tri) mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po kalendárnom mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. V prípade, že Správca vypovedal Zmluvu, nie je oprávnený ukončiť výkon Správy Bytového domu, ak Vlastníci nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka odo dňa doručenia výpovede Správcom Vlastníkom nebudú mať Vlastníci uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so Správou Bytového domu a ktoré boli uzavreté v mene Vlastníkov alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia Vlastníkov. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých Vlastníkov a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 14b ods. 1 písm. g) Zákona o vlastníctve bytov a NP a predsedu spoločenstva určí správca. Zároveň sú Vlastníci povinní oznámiť Správcom účet Bytového domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom, na ktorý sa má previesť zostatok majetku Vlastníkov na účtoch v banke evidovaných Správcom a oznámiť, komu má Správca odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa Správy Bytového domu.
4. Zmluva zaniká aj priamo zo Zákona o vlastníctve bytov a NP, a to ku dňu kedy nastane skutočnosť, ktorú Zákon o vlastníctve bytov a NP predpokladá pre zánik Zmluvy alebo ku dňu ustanoveným Zákomom o vlastníctve bytov a NP.
5. Ukončenie Zmluvy sa nedotýka nároku zmluvných strán na zaplatenie zákonných sankcií, zmluvných pokút a náhrady škody vzniknutých v dôsledku porušenia tejto Zmluvy v rozsahu prevyšujúcom zaplatenú zmluvnú pokutu.

## **Článok VIII.** **OSOBITNÉ USTANOVENIA**

1. Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone Správy Bytového domu, a to až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku Fondu prevádzky, údržby a opráv v Bytovom

dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaral Správca v rámci plnenia predmetu tejto Zmluvy a/alebo za akékoľvek iné záväzky vzniknuté pri výkone Správy Bytového domu nesú Vlastníci, len ak nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv, a to v rozsahu nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do Fondu prevádzky, údržby a opráv v Bytovom dome (v rozsahu podľa svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) Zákona o vlastníctve bytov a NP).

2. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto Zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto Zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa Bytového domu, spoločných častí Bytového domu a spoločných zariadení Bytového domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome.
3. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto Zmluvy a z platných právnych predpisov na území Slovenskej republiky.
4. V prípade, že bude Správci zo strany ktoréhokoľvek dodávateľa služieb alebo tovarov vo vzťahu k Bytovému domu uložená zmluvná pokuta za to, že včas neuhradil dohodnutú sumu z dôvodu, že Vlastníci nemali na účte potrebné finančné prostriedky, túto znášajú Vlastníci.
5. Prípadné sankčné postihy uplatnené voči Správci a nezavinené Správcom znášajú Vlastníci.

### **Článok IX.**

#### **VZÁJOMNÁ KOMUNIKÁCIA A DORUČOVANIE**

1. Za účelom vzájomnej komunikácie si zmluvné strany oznamujú svoje kontaktné údaje:

##### **Kontaktné údaje Správcu:**

Zodpovedná osoba: Ing. Viera Koníková, správca nehnuteľností  
Adresa: Šúrska 5, 900 01 Modra  
Telefón: +421 (0)910 956 165  
e-mail: [konikova@sluzbymodra.sk](mailto:konikova@sluzbymodra.sk)

##### **Kontaktné údaje Vlastníkov:**

Zodpovedná osoba: zástupca Vlastníkov, príp. dočasne poverená osoba Ing. Michal Brozman  
Adresa: mlynské Nivy 48, 821 09 Bratislava  
Telefón: + 421 (0)908 348 219  
e-mail: [michal.brozman@atops.sk](mailto:michal.brozman@atops.sk)

Kontaktné údaje vyplývajú z rozhodnutia Vlastníkov o jeho zvolení a/alebo z dodatočného oznámenia Vlastníkov adresovaného Správci.

Vlastníci sa zaväzujú v každom jednotlivom prípade zmeny v osobe zástupcu Vlastníkov a/alebo v jeho kontaktných údajoch, tieto bez zbytočného odkladu oznamovať Správci.

2. Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon /ďalej len „Výzva“/ jednej zmluvnej strany /ďalej len „Odosielateľ“/ sa považuje za doručenie druhej zmluvnej strane /ďalej len „Adresát“/, ak bola uskutočnená osobne alebo poštou na adresu, ktorú Adresát naposledy písomne oznámil Odosielateľovi. Výzva, oznámenie alebo akýkoľvek iný právny úkon sa považuje za doručenie dňom, v ktorom Adresát zásielku prevzal alebo odmietol prevziať, alebo dňom, v ktorý sa zásielka zaslaná na adresu Adresáta po márnom uplynutí úložnej lehoty vrátila späť Odosielateľovi, a to aj v prípade, ak bude na vrátenej zásielke uvedený údaj „adresát neznámy“. Ak bola Výzva zasielaná e-mailom alebo doručovaná osobne v pracovný deň v čase do 16.00 hod., považuje sa za doručenie v momente úspešného prenosu, resp. doručenia, ak sa tieto udiali v čase do 16.00 hod. pracovného dňa, inak v nasledujúci pracovný deň.
3. Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú a sú potrebné na prípadné uplatnenie Výzvy, najmä všetky zmeny týkajúce sa uzavretia tejto Zmluvy, adresu ich bydliska alebo miesta podnikania, bankového spojenia ktorejkoľvek zmluvnej strany. Ak niektorá zmluvná strana nesplní túto povinnosť, nebude oprávnená namietat', že neobdržala akúkoľvek Výzvu, a zároveň zodpovedá za akúkoľvek takto spôsobenú škodu.

### **Článok X.**

#### **VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN**

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že nemajú žiadne výhrady k uzatvoreniu tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že sa zdržia akéhokoľvek konania, ktoré by znemožnilo alebo sťažilo naplnenie predmetu tejto Zmluvy, ako aj že budú riadne a včas plniť všetky povinnosti uložené im touto Zmlouvou.
3. Zmluvné strany, každá samostatne, vyhlasujú a zodpovedajú, že podmienky stanovené touto Zmlouvou nie sú v rozpore so žiadnym záväzkom, ktorým je táto strana viazaná, či už zmluvným, vyplývajúcim zo zákona alebo iným.
4. Zmluvné strany podpisom pod touto Zmlouvou bezvýhradne potvrdzujú, že v celom rozsahu a bezo zvyšku prijímajú na seba všetky práva a povinnosti pre ne vyplývajúce z ustanovení tejto Zmluvy a zaväzujú sa ich riadne a včas plniť tak, aby bol naplnený účel uzatvorenia tejto Zmluvy.

### **Článok XI.**

#### **SÚČINNOSŤ ZMLUVNÝCH STRÁN A POVINNOSŤ MLČANLIVOSTI**

1. Zmluvné strany sa zaväzujú, že si budú poskytovať potrebnú súčinnosť a pomoc pri plnení záväzkov z tejto Zmluvy vyplývajúcich s cieľom naplnenia účelu tejto Zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú, že budú zachovávať mlčanlivosť o všetkých informáciách, ktoré tvoria obsah tejto Zmluvy a ktoré si navzájom poskytnú v súvislosti s touto Zmlouvou, a to i v prípade, ak nebudú zmluvnou stranou označené ako dôverné a nevyužijú ich v rozpore s ich účelom pre seba alebo iného. Záväzok mlčanlivosti trvá počas trvania tejto Zmluvy a neobmedzene po jej zániku, pokiaľ písomne nebude dohodnuté inak, resp. pokiaľ sa informácie nestanú verejne dostupnými inak ako porušením tejto Zmluvy. Informáciami sa rozumejú predovšetkým akékoľvek informácie, špecifikácie, plány, dáta, počítačové programy, softvér, technické riešenia, cenové informácie, všetky zmluvy, finančné a účtovné informácie, informácie o majetku, pohľadávkach a záväzkoch, hodnotiace správy, know-how, informácie týkajúce sa zákazníkov a zmluvných partnerov alebo iná dokumentácia, ktoré boli či budú poskytnuté pri plnení tejto Zmluvy jednou zmluvnou stranou druhej zmluvnej strane, a to bez ohľadu na formu poskytnutia.

3. Informácie podliehajúce povinnosti zachovávať mlčanlivosť v zmysle tejto Zmluvy nie sú informácie, ktoré:
- sú alebo sa následne stanú verejne dostupné inak ako porušením povinností podľa tejto Zmluvy (a to vrátane zverejnenia Zmluvy v súlade so zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení),
  - boli pred uzavretím tejto Zmluvy druhej zmluvnej strane známe bez akejkoľvek povinnosti dodržiavať ich dôvernosť, resp. zachovávať o nich mlčanlivosť,
  - boli získané od tretej osoby, ktorá je oprávnená šíriť tieto informácie,
  - sú náležite sprístupnené na základe zákonnej povinnosti, nariadenia súdu alebo štátneho orgánu s tým, že v tomto prípade je príslušná zmluvná strana povinná informovať druhú zmluvnú stranu vopred o sprístupnení informácií a vyvinúť maximálne možné úsilie na zachovanie dôvernosti informácií.
4. Zmluvné strany sa zaväzujú, že voči každej tretej osobe zachovávajú mlčanlivosť o všetkých právach a povinnostiach zmluvných strán z tejto Zmluvy vyplývajúcich.
5. Zmluvná strana je oprávnená poskytnúť informácie získané pri uzatvorení alebo plnení tejto Zmluvy bez toho, aby nastalo porušenie záväzku mlčanlivosti osobám, vo vzťahu ku ktorým vykonáva postavenie ovládajúcej alebo ovládanej osoby, osobám poskytujúcim zmluvnej strane odborné poradenstvo alebo voči vlastným zamestnancom, to všetko v obmedzenom a nevyhnutnom rozsahu. Všetky osoby, ktorým zmluvná strana poskytne informácie získané pri uzatváraní alebo plnení tejto Zmluvy musia byť viazané povinnosťou mlčanlivosti minimálne v takom rozsahu, aký vyplýva zmluvným stranám z tejto Zmluvy.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú, že sa vyvarujú akéhokoľvek konania, ktoré by viedlo k porušeniu ktoréhokoľvek ustanovenia tohto článku zmluvy, majúce za následok porušenie povinnosti poskytnúť druhej zmluvnej strane potrebnú súčinnosť, resp. porušenie povinnosti mlčanlivosti.

## **Článok XII.** **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Správca je oprávnený na účely Správy Bytového domu spracúvať osobné údaje Vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky v zmysle ustanovenia § 9 ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov a NP a v súlade s právnymi predpismi platnými na území Slovenskej republiky v oblasti ochrany osobných údajov. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku Vlastníkov 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 bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom 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. Správca sa zaväzuje pri plnení svojej povinnosti ochranu osobných údajov v súlade s platnou legislatívou pre oblasť ochrany osobných údajov. Zásady spracúvania osobných údajov zverejnil Správca na svojom webovom sídle dostupnom na: <https://www.sluzbymodra.sk/o-nas/zasady-ochrany-osobnych-udajov/>. Vlastníci podpisom tejto Zmluvy potvrdzujú, že sa pred jej podpisom so Zásadami spracúvania osobných údajov v celom rozsahu tak ako sú zverejnené oboznámili.
2. Táto Zmluva môže byť zmenená len formou písomných dodatkov po ich predchádzajúcom odsúhlasení obidvoma zmluvnými stranami.
3. Ak sa ktoréhokoľvek z ustanovení tejto Zmluvy stane neplatným alebo nevykonateľným, táto neplatnosť alebo nevykonateľnosť nespôsobí neplatnosť ostatných ustanovení tejto Zmluvy s

výnimkou, ak by tieto ustanovenia nemohli byť oddelené od ostatného obsahu Zmluvy pre povahu Zmluvy, jej obsah alebo okolnosti, za ktorých bola Zmluva uzavretá.

4. Táto Zmluva je vyhotovená v 3 (dvoch) rovnopisoch v slovenskom jazyku, z ktorých každý je považovaný za originál, t.j. rovnakej právnej sily a každá zo zmluvných strán obdrží po jednom rovnopise. Príslušný rovnopis Zmluvy vo vzťahu k Vlastníkom obdrží zástupca Vlastníkov poverený k podpisu tejto Zmluvy. Obidva rovnopisy tejto Zmluvy musia byť podpísané s úradne osvedčenými podpismi, pričom náklady na osvedčenie podpisov budú hradené z Fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Správca sa zaväzuje do 30 dní odo dňa uzatvorenia Zmluvy doručiť kópiu tejto Zmluvy všetkým Vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome.
6. Táto Zmluva predstavuje komplexnú dohodu medzi zmluvnými stranami a nahrádza všetky predchádzajúce vyhlásenia, zmluvy a porozumenia týkajúce sa predmetu plnenia podľa tejto Zmluvy, či už ústne alebo písomné.
7. Táto Zmluva sa riadi slovenským právnym poriadkom. Na práva a povinnosti explicitne neupravené touto Zmluvou sa vzťahujú príslušné ustanovenia platných právnych predpisov Slovenskej republiky. Práva a povinnosti uložené touto Zmluvou, ako i pojmy ňou používané sa budú vykladať a aplikovať v súlade s príslušnými ustanoveniami platných právnych predpisov, ako aj obchodných zvyklostí a praxe.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu dôkladne prečítali, jej obsahu, právam a povinnostiam z nej pre nich vyplývajúcich úplne porozumeli a zaväzujú sa ich v celom rozsahu bezvýhradne plniť, ich vôľa je slobodná a vážna, ako aj prostá akéhokolvek omylu a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpisujú, čím Zmluva nadobúda platnosť.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu Zmluvy a účinnosť dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome, nie však skôr, ako budú kumulatívne splnené všetky nasledovné podmienky:
  1. Zmluva bude v súlade s platnými právnymi predpismi zverejnená a zároveň,
  2. Bytový dom bude Správcovi riadne odovzdaný v stave spôsobilom na výkon správy Bytového domu a Správcovi budú odovzdané všetky nižšie uvedené dokumenty:
    - Právoplatné kolaudačné rozhodnutie,
    - Doklad o pridelení súpisného čísla,
    - Energetický certifikát domu,
    - Doklady k osobnému výťahu OTIS, vrátane protokolu technickej inšpekcie,
    - Správa o odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia (spoločné priestory),
    - Správa o odbornej prehliadke a skúške bleskozvodu a uzemňovacej sústavy,
    - Protokol o skúške vzorky vody,
    - Protokol o vykonanej tlakovej skúške rozvodov vody,
    - Protokol o vykonanej tesnostnej skúške dažďovej a splaškovej kanalizácie,
    - Záznam o vykonaní kontroly zariadení na dodávku vody a hasenie požiarov,
    - Doklad o odbornej montáži prenosných hasiacich prístrojov práškových,
    - Doklad o montáži podružných vodomeroch v bytoch, obchodných priestoroch a miestnosti upratovačky,
    - Doklad o montáži podružných meračov tepla v bytoch a obchodných priestoroch,
    - Kompletná projektová dokumentácia
    - Prehlásenia dodávateľa stavebných prác, že stavba je zrealizovaná v súlade s PD, podľa príslušných STN a zabudované stavebné materiály boli s platnými certifikátmi a atestami,



- Prehľad – stavy a evidenčné čísla meračov: studenej a teplej vody, tepla, elektriny, plynu súvisiace s číslom bytu a nebytového priestoru

- Požiarneho projektu

- Súpis odovzdaných kľúčov – kľúče priamo od domu, od spoločných priestorov, spoločných zariadení

- Harmonogram revízií technických zariadení

- Protokol o určení vonkajších vplyvov / k elektro revíziám

- Ohodnotenie každého bytového domu pre poisťovňu

Modre, dňa 6.11.2023

Správca:

Za Vlastníkov:

SLUŽBY MODRA, s.r.o.  
900 01 Modra, Šúrska 5  
IČO: 43 805 426  
IČ DPH: SK2022478271

SLUŽBY MODRA, s. r. o.  
Mgr. Art. Jakub Liška, MRes  
konateľ  
(osvedčený podpis)

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome  
Muškátová 8 v Modre, v zastúpení  
ATOPS Development 1 s. r. o. – Ing. Jozef Janík, konateľ  
(osvedčený podpis)

Podpis (poznámka: podpisov 8. 10/1269/2023)  
podpis (poznámka: označ/a podpis za vlastný)  
28/25

OP C. ....  
V Modre, dňa 2.8. NOV. 2023.  
pôsobom.  
hodina  
poverený pracovník



Osvedčujúci nezodpovedá  
za obsah listiny

