

## ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY Č. 50/ 2024

### Článok I ZMLUVNÉ STRANY

**Bytové družstvo Trenčianske Teplice**  
**so sídlom:** Štvrť SNP 63, 914 51 Trenčianske Teplice  
**zastúpené:** Ing. Miriama Vargová, predseda predstavenstva  
Ing. Marta Bugošová, člen predstavenstva  
**zapísané:** v Obchodnom registri Okresného súdu v Trenčíne , oddiel: Dr, vl. č.: 95/R  
**IČO:** 00587982  
**DIČ:** 2021254312  
**IČ DPH:** SK2021254312

(ďalej len „správca“)

**Obec Omšenie**  
**so sídlom:** Obecný úrad č. 330  
**zastúpené:** Mgr. Alojzom Marčekom, starostom obce  
**IČO:** 00311880  
**DIČ:** 2021079863  
**Bankové spojenie:** Prima banka Trenčín, SK17 5600 0000  
0006 6811 9001

ako jediný vlastník bytov v bytovom dome so súpisným číslom 705, nachádzajúcom sa v Omšení vedenom na LV č. 1 vedeným Okresným úradom Trenčín, katastrálny odbor, pre okres Trenčín, obec Omšenie, k.ú. Omšenie, postavenom na parcele číslo 93/10.

(ďalej len „vlastník, zmluvné strany“)

### Článok II PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome:

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- e) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

### **Článok III ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB**

1) Zabezpečenie starostlivosti a prevádzky vyhradených technických zariadení domu, a to odborné prehliadky, odborné skúšky, oprava a údržba elektrických zariadení do 1000 V, bleskozvodov v objektoch triedy „A“, plynových zariadení,

2) Zabezpečenie starostlivosti o spoločné časti a spoločné zariadenia domu v rozsahu v rozsahu:

- prehliadky a kontroly spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú strechy, chodby, vchody, schodište, ležaté rozvody pitnej studenej vody, teplej vody a tepla,

- prehliadky a kontroly v jednotlivých bytoch vlastníka, ktorými sú spoločné zariadenia domu prístupné z bytov a meracie a regulačné zariadenia, ktoré slúžia k dodávke a rozúčtovaniu nákladov za spotrebovanú studenú vodu, teplú vodu a teplo,

- opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe hlásení, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení, opravy, údržba, prevádzkovanie všetkých meracích zariadení, opravy a údržba na základe individuálnych požiadaviek vlastníka

- prehliadky a kontroly protipožiarnych zariadení, hydrantových skríň a ručných hasiacich prístrojov, opravy a údržba požiarnych rozvodov a protipožiarnych zariadení.

3) Zabezpečenie dodávok tovarov a služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome v rozsahu:

- dodávka pitnej studenej vody,

- dodávka tepla pre vykurovanie,

- dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu, resp. dodávka teplej vody

- odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,

- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,

- deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu, bytov, nebytových priestorov v dome,

- poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu,

- vedenie účtu domu v banke,

- spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov,

- účasť zamestnanca správcu na schôdzi vlastníka jedenkrát ročne,

- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov.

4) Vedenie písomnej dokumentácie súvisiacej so správou domu. Správca vedie dokumentáciu o týchto úkonoch a skutočnostiach:

a) eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení a schôdzi vlastníka

b) vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,

c) priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá aj za správnosť evidencie.

5) Právne postavenie správcu

V rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu domu, správca vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaného vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

## Článok IV PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1) Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy sú určené zákonom.

2) Pri správe domu je správca povinný:

a) hospodáriť s majetkom vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b) dbať na ochranu práv vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,

c) vykonávať práva k majetku vlastníka len v záujme vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome,

d) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

e) umožniť vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome na písomné požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie. Vyhotovenie kópií je spoplatnené v zmysle sadzovníka poplatkov. Správca písomne na žiadosť odpovie do 5 pracovných dní, pričom uvedie dátum, miesto a čas sprístupnenia dokladov k nahliadnutiu.

f) zvolať schôdzu vlastníka podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadala vlastníka bytov a nebytových priestorov,

g) vypracovať a predložiť každoročne do 30. novembra vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,

h) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu 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,

i) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

j) riadiť sa rozhodnutím vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

k) uzatvoriť poistenie bytového domu v zmluvnej poisťovni. Správca je oprávnený aktualizovať poistnú zmluvu a o zmenách informovať vlastníka obvyklým spôsobom.

3) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia pre vlastníka v dome.

4) Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníka na účet v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu

alebo nebytového priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

5) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

6) Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné priestory a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníka v dome a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.

7) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníka v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke je vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa účtu podľa zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

8) Správca je povinný po vyčiarknutí zo zoznamu správcov o tejto skutočnosti informovať vlastníka do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov a pri ukončení výkonu správy je povinný postupovať v súlade so zákonom.

9) Správca má právo bezplatne a na viditeľnom mieste označiť bytový dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto bytového domu.

## **Článok V**

### **PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA V DOME**

1) Práva a povinnosti vlastníka v dome sú určené touto zmluvou a zákonom.

2) Vlastník ako aj nájomca v dome je povinný na svoje náklady byt, nebytový priestor, priestory tvoriace príslušenstvo k bytu v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách pri prenajatí bytu, nebytového priestoru v dome, prípadne jeho/ich časti a pri inom nakladaní s bytom, nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

3) Vlastník je v dome povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na bytoch, nebytových priestoroch, alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt, nebytový priestor v dome užívali.

4) Správca si vyhradzuje právo požadovať od vlastníka statické posúdenie k stavebným konštrukciám priamo spojeným s predmetným nosným múrom, ale aj vplyv akéhokoľvek stavebného zásahu na nosné múry nachádzajúce sa pod a nad miestom zásahu od suterénu až po strechu.

5) Vlastník (nájomca) bytu, nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt, nebytový priestor je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastníka (nájomca) bytu, nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru v dome príslušnému stavebnému úradu.

6) Vlastník bytov, nebytových priestorov v dome je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník bytov, nebytových priestorov v dome neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za vzniknuté škody.

7) Vlastník (nájomca) je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru v dome, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody alebo tepla v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo nebytového priestoru v dome, je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením vznikli.

7) Vlastník v dome je povinný bezodkladne oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, nájom bytu, nebytového priestoru v dome a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie mesačného predpisu zálohových platieb a rozúčtovanie nákladov v dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozúčtovanie nákladov podľa poslednej známej evidencie.

8) Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome a poplatok za výkon správy vo výške stanovenej v súlade s touto zmluvou.

9) Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

10) Vlastník (nájomca) v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok.

11) Nájomca v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt, nebytový priestor v dome a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome.

12) Nájomcovia a osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

13) Vlastník bytového domu je oprávnený prenajať byt, nebytový priestor v dome inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu, nebytového priestoru.

13) Vlastník bytového domu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať o zariadeniach domu a pozemku.

## Článok VI

### SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, SPOLOČNÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1) Správca vykonáva správu domu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom. Ak správca vykonáva správu domu v zmysle Čl. III ods. 1 - 3 tejto zmluvy vlastnými zamestnancami, vykonáva ju podľa platného cenníka správcu, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu.

2) Zmluvné strany sa dohodli, že ak jednotlivé činnosti výkonu správy (predmet tejto zmluvy), t. j. prevádzku, údržbu a opravy domu, bude správca zabezpečovať vlastnými zamestnancami,

odplata za jednotlivé plnenia bude realizovaná podľa platných cenníkov prác a služieb správcu, ktoré sú uverejnené na webovej stránke správcu.

3) Prevádzkovanie, opravy a údržbu vyhradených technických zariadení bytového domu podľa Čl. III ods. 1 tejto zmluvy správcu zabezpečuje dodávateľským spôsobom alebo vlastnými zamestnancami.

4) Pre styk s peňažným ústavom, v ktorom je vedený bankový účet domu, je vlastníkom v dome podpisovým právom poverená osoba podľa internej smernice správcu, pričom realizáciu úhrad z bežného bankového účtu domu podpisujú stále dvaja z poverených spoločne. Táto osoba je zároveň oprávnená rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte.

5) Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníka v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať aj bez súhlasu vlastníka v dome.

6) 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 vlastníka bytov, nebytových priestorov v dome.

7) Úhradu všetkých nákladov spojených so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlžník, vlastníka bytu, vlastníka nebytového priestoru v dome.

8) Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov budú hradené z účtu domu až do ich vymoženía od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

## **Článok VII**

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

1) Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj na modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvára vlastníka fond prevádzky, údržby a opráv v členení:

- a) fond prevádzky, údržby a opráv domu
- b) fond prevádzky, údržby a opráv kotolne (na základe požiadavky vlastníka)

2) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:

- a) mesačné preddavky vlastníka bytov a nebytových priestorov,
- b) výnosy z účtu domu vedeného v banke,

7) Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a terás.

8) Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníka na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

9) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

- 10) Vlastník domu poukazuje preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred, pričom výšku preddavku určí vlastník domu na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu, ktorého výšku je možné upraviť rozhodnutím vlastníka domu
- 11) Nepoužité prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkovi v dome nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.
- 12) Správca môže vykonať zmenu výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv z podnetu vlastníka a na základe schválenia vlastníka domu bezplatne jedenkrát v priebehu roka.
- 13) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome, nemá doterajší vlastník bytu, nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
- 14) Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu správca rozúčtuje vlastníkovi domu pre každého nájomníka v dome v súlade s touto zmluvou.
- 15) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí vlastník.
- 16) Prostriedky získané z úhrad na plnenia od vlastníka v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom.

### **Článok VIII**

#### **ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMI A ZÁSADY URČENIA VÝŠKY MESAČNÝCH ÚHRAD ZA PLNENIA**

- 1) V súlade s touto zmluvou o výkone správy je vlastník domu povinný poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy bytu, nebytového priestoru v dome.
- 2) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, výšku poplatku za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny výšky ročnej inflácie, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb alebo, ak sa na tom dohodne s vlastníkom v dome.
- 3) Na základe požiadavky vlastníka v dome vykoná správca zmenu mesačných zálohových platieb, pričom jedenkrát v priebehu kalendárneho roka ju vykoná bezplatne.
- 4) Ak sa požadovaná zmena mesačných zálohových platieb týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, vykoná správca takúto zmenu po jej odsúhlasení vlastníkom a uplatnení požiadavky u správcu od najbližšieho možného termínu zmeny predpisu od doby, kedy túto požiadavku uplatnil vlastník v dome u správcu.
- 5) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre vlastníka domu správca rozúčtuje podľa Prílohy č. 2 tejto zmluvy.
- 6) Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome zabezpečí správca v termíne najneskôr do 31. mája. bežného roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovanie sa zasiela vlastníkovi v samostatne zalepenej obálke oproti podpisu prostredníctvom zástupcu vlastníka alebo povereným zamestnancom správcu alebo poštou doporučené na posledné správcov evidovanú adresu na náklady vlastníka. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.
- 7) Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, podľa štruktúry mesačného zálohového predpisu platieb, je vlastník domu povinný zaplatiť mesačne vopred do 22. dňa mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.

- 8) Preplatok alebo nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 9) Úhrady za plnenia a akékoľvek iné platby realizované vo vzťahu k správcovi platí vlastník v dome výlučne bezhotovostným prevodom.
- 10) Pri realizovaní platby je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný vždy uviesť predpísaný variabilný symbol (VS) v správnom tvare. Variabilný symbol je identifikátorom platiteľa úhrady bytu alebo nebytového priestoru.
- 11) Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.

## **Článok IX ZÁSADY URČENIA VÝŠKY PLATIEB ZA SPRÁVU**

- 1) Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu stanovený v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke „SPRÁVA“.
- 2) Správca je oprávnený poplatok za správu resp. poplatky v zmysle cenníka čerpať spôsobom inkasa alebo prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za bytový dom.
- 3) Výška poplatku za správu sa určuje rovnakým dielom na byt a nebytový priestor v dome.
- 4) Výška mesačného poplatku za správu predstavuje:
  - **8,00 EUR /byt/nebytový priestor bez DPH**, pričom DPH sa vyčíslí podľa platnej sadzby.V mesačnom poplatku za správu nie sú zahrnuté služby a úkony uvedené v Cenníku zverejnenom na webovej stránke správcu. Cenník schvaľuje predstavenstvo Bytového družstva – správca.
- 5) Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s Čl. VIII ods. 2 tejto zmluvy.
- 6) Výšku poplatku za správu môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníka. Infláciu môže správca uplatniť aj ako súčet percentuálnej výšky inflácie za jednotlivé roky, za ktoré si infláciu neuplatnil. O tejto zmene je povinný informovať vlastníka.
- 7) Výšku poplatku za správu môže správca meniť o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR. O tejto zmene je povinný informovať vlastníka.
- 8) Akákoľvek iná zmena výšky poplatku za správu je možná dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.
- 9) Dodávky plnení a služieb správcu budú realizované za odplatu podľa cenníkov tovarov, prác a služieb správcu alebo na základe dohody zmluvných strán.

## **Článok X SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU, JEJ ROZSAH A OBSAH**

- 1) Správca v súlade s Čl. IV ods. 3 predkladá vlastníkovi správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok a ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
- 2) Správa o činnosti obsahuje všetky významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, najmä informácie o finančnom hospodárení domu, ako aj o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
- 3) Ak správca nepredloží vlastníkovi správu o svojej činnosti v súlade s touto zmluvou a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia podľa tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, keď nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.



## Článok XI SCHÔDZA VLASTNÍKA A SPÔSOB ROZHODOVANIA

1) Vlastník domu má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a rozhodovať o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku. Schôdzu zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada vlastník bytov a nebytových priestorov v dome. Schôdza vlastníka sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

2) Termín, miesto a program schôdze vlastníka alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť dotknutým osobám oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníka alebo oznámenie o písomnom hlasovaní (ďalej len oznámenie) musí byť v listinnej podobe doručené dotknutým osobám podľa Prílohy č. 1. Oznámenie o schôdzi vlastníka alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

Schôdzu vlastníka vedie správca alebo zástupca vlastníka.

3) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko dotknutej osoby, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis dotknutej osoby na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníka. Ak dotknutá osoba nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

4) Zo schôdze vlastníka alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníka bytov alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníka alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníka a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníka,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodol vlastník bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníka,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

5) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníka alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníka zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníka v alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome je uvedený v Prílohe č. 2.

6) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetky dotknuté osoby bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkom sú záväzné.

9) Ak vlastník (nájomníci) bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.

10) Súhlas vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa § 33 ods. 1 a 2 zákona č. 447/2008.

## **Článok XII OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 1) Vlastník poveruje správcu zabezpečením prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu.
- 2) Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
- 3) Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.
- 4) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú vlastníka.
- 5) Vlastník splnomocňuje správcu na všetky právne úkony (vrátane uzatvárania a skončenia zmlúv) súvisiace s prenájomom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku na základe rozhodnutia vlastníka v súlade so zákonom č. 182/1993.
- 6) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje nájomníkov 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, IBAN v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä zákonom č.18/2018 Z. z. ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pre účely plnenia zmluvného vzťahu ako i pre účely výkonu správy.
- 7) Vlastník a iné dotknuté osoby berú na vedomie, že spracovateľom osobných údajov je výhradne správca alebo ním poverené osoby a ich údaje v nevyhnutnom rozsahu uchováva len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú a zároveň sú si vedomí, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch.
- 8) Správca oboznamuje vlastníka bytov a nebytových priestorov bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom. Vlastník bytov a nebytových priestorov bytového domu sa môžu pravidelne oboznamovať so zoznamom sprostredkovateľov, ktorý je uložený u správcu k nahliadnutiu alebo na webovej stránke správcu.

## **Článok XII ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany.
- 2) Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje vlastník bytov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre vlastníka bytov, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.

3) Vypovedať túto zmluvu o výkone správy môže každá zo zmluvných strán, t. j. vlastník aj správca. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

4) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastník v dome nemá ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníka v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebude mať vlastník v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona (tiež čl. IV ods. 11 tejto zmluvy) Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníka.

5) Zmluva o výkone správy zaniká aj dňom právoplatného rozhodnutia o vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

6) Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, jeden je uložený u správcu, jeden u vlastníka.

7) Táto zmluva nahrádza predchádzajúcu zmluvu o výkone správy.

za správcu: \_\_\_\_\_  
Ing. Miriama Vargová  
predseda predstavenstva

za vlastníka: \_\_\_\_\_  
Mgr. Alojz Marček  
starosta

\_\_\_\_\_  
Ing. Marta Bugošová  
člen predstavenstva

**Príloha č. 1**

**Spôsob doručovania písomností vlastníkom bytov a nebytových priestorov:**

- 1) poštou ako doporučenú zásielku / osobným prevzatím proti podpisu, alebo
- 2) elektronicky na e-mailovú adresu oznámenú správcovi,

## **Príloha č. 2**

### **Pravidlá rozpočítavania skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a dodané služby**

**Dodávka tepla pre vykurovanie** sa rozúčtuje pre nájomníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameraných hodnôt meradlami podľa osobitného predpisu. Pri rozpočítavani nákladov na vykurovanie môže vlastník bytov a nebytových priestorov rozhodnúť o pomere základnej a spotrebnej zložky na vykurovanie. V prípade, že konečný spotrebiteľ neumožní zapojiť pomerové rozdeľovače tepla alebo určené meradlo na meranie tepla alebo neumožnil ich odčítanie, alebo neoprávnené do nich zasahoval, čím spôsobil ich nesprávnu funkciu, alebo ich poškodil, správca určí spotrebu na základe vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z alebo podľa rozhodnutia vlastníkov.

**Dodávka studenej pitnej vody a teplej vody a tepla pre prípravu teplej úžitkovej vody** sa rozúčtuje pre nájomníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby vody určenými meradlami podľa osobitného predpisu. V prípade, že spotrebu studenej vody nebolo možné určiť u konečného spotrebiteľa riadnym odpočtom z dôvodu neprístupnosti bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dôvodu poruchy určeného meradla, spotreba sa určí odborným odhadom na základe predchádzajúcej nameranej spotreby. V prípade, že vlastník neumožnil odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, alebo ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody, alebo zaviniť, že určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožnil určené meradlo nainštalovať, určené meradlo demontoval alebo inak znefunkčnil, správca určí spotrebu na základe vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z.z alebo podľa rozhodnutia vlastníka.

**Odmena pre zástupcu vlastníkov** v dome sa rozúčtuje rovnakým dielom na byt, nebytový priestor v dome vo výške podľa rozhodnutia vlastníka bytového domu.

**Elektrická energia** pre osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu vrátane výťahu sa rozúčtujú pre nájomníkov v dome podľa osobomesiacov.

**Deratizácia a dezinfekcia** sa rozúčtuje pre nájomníkov v dome rovnakým dielom na byt.

**Upratovanie v dome** sa rozúčtuje pre nájomníkov v dome podľa rozhodnutia vlastníka bytového domu.

**Poplatok za odpočet a rozúčtovanie meracej techniky** sa rozúčtuje pre nájomníkov v dome podľa cenníka dodávateľskej firmy, ktorej výber bol uskutočnený na základe rozhodnutia vlastníka bytov a nebytových priestorov alebo v zmysle cenníka správcu.

**Individuálny fond prevádzky, údržby a opráv** sa tvorí na základe rozhodnutia vlastníka bytov a nebytových priestorov a slúži na krytie a úhradu potrieb vlastníka bytov a nebytových priestorov spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov.

Úpravu rozúčtovania nákladov správca vykoná na základe zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutím vlastníka bytového domu, pokiaľ toto rozhodnutie nie je v rozpore s právnymi predpismi.

### **Príloha č. 3**

#### **Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome:**

- 1) Domový poriadok správca zverejní na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu.
- 2) Ostatné oznamy správca zabezpečí zverejnením na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.
- 3) Pre zverejňovanie informácií v dome správca môže pre splnenie povinnosti využívať aj svoju webovú stránku.