

# ZMLUVA o výkone správy

uzatvorená v súlade s ust. § 8 a nasl. zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

## I. ZMLUVNÉ STRANY

### 1. Enerbyt s.r.o.

**so sídlom:** Lipová 1 / 939, 943 01 Štúrovo

**menom ktorej koná:** Ing. Juraj Szórád, konateľ spoločnosti

**zapísaná:** v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, oddiel Sro, vl.č.19627/N

**IČO:** 36 753 491

**DIČ:** 2022348625

**IČ DPH:** SK2022348625

/ďalej ako „správca“ /

a

### 2. Vlastníci bytov v bytovom dome so súpisným číslom **1458** nachádzajúcom sa na **Nánanskej ceste** v Štúrove a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu a pozemku, vedených na LV č. **6300** na Správe katastra Nové Zámky

Peňažný ústav vlastníkov bytov: OTP BANKA Slovensko

Číslo účtu vlastníkov bytov : 14047512/5200

byt č.	1	Libor	Flimel a Timea
byt č.	2	Rastislav	Bačík, JUDr.
byt č.	3	Imrich	Hanula, Ing. a Karolína
byt č.	4	Peter	Koreň, Ing. a Martina, Mgr.
byt č.	5	Peter	Valent, Ing. a Radmila, MUDr.
byt č.	6	Ladislav	Proháska a Gabriela
byt č.	7		BARMO
byt č.	8	Stanislav	Kotásek a Dana
byt č.	9	Štefan	Mészáros, Ing. a Iveta
byt č.	10	Robert	Litavec a Ivana
byt č.	11	Štefan	Streda
byt č.	12	Vojtech	Német, Mgr. a Šárka
byt č.	13	Ivan	Hirka, Ing.

byt č.	14	Pavol	Čúzy, Mgr. a Jana, Ing.
byt č.	15	Jozef	Dubský, Ing. a Ladislava, JUDr.
byt č.	16		BARMO
byt č.	17	Ladislav	Gurský, Ing.
byt č.	18	Tibor	Filina, Ing.
byt č.	19		BARMO
byt č.	20	Jozef	Šipoš, Ing.
byt č.	21	Andrej	Tvrdoň, Ing. a Zuzana
byt č.	22	Jozef	Ontko, Ing. a Iveta
byt č.	23	Milan	Filsák a Anna, Ing.
byt č.	24	Peter	Vevurka, Ing. a Gabriela
byt č.	25	Rudolf	Ištok a Andrea
byt č.	26		BARMO
byt č.	27	Ľuboš	Košťál, Ing. a Andrea
byt č.	28	Helena	Andová
byt č.	29	Štefan	Hamran, Ing. a Katarína
byt č.	30	Michal	Kubiš, Ing. a Oľga
byt č.	31	Ján	Dömény a Hana
byt č.	32	Daniel	Tkáčik

/ ďalej ako „vlastníci“ /

## II. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy bytového domu so súpisným číslom **1458**, nachádzajúceho sa na **Nánanskej ceste** orient.č. **66** v Štúrove, postaveného na pozemku s parcelným číslom **758/2**, v katastrálnom území Štúrovo, zapísanom na liste vlastníctva číslo **6300**, vydanom Správou katastra Nové Zámky a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri výkone správy tohto bytového domu. Taktiež predmetom zmluvy je zabezpečenie správy kotolne, ktorá je súčasťou bytového domu s.č. **1458**, zapísaná na liste vlastníctva č. **6300** ako nebytový priestor. Vlastníkmi sú vlastníci bytov v bytových domoch s.č. **1456** a **1458**.
2. Správou bytového domu v zmysle predchádzajúceho bodu tohto článku zmluvy sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva bytového domu, špecifikovaného v predchádzajúcom bode tohto článku zmluvy,
  - b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome,
  - c) vedenie účtu bytového domu v banke,
  - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
  - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytového domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
  - f) administratívne úkony súvisiace so zabezpečením primárnych energií pre vykurovanie bytových domov a ohrev teplej úžitkovej vody (zemný plyn, elektrina, voda )
    - zabezpečenie odborných prehliadok, údržby a servisných opráv technológie kotolne v súlade s platnou legislatívou
    - obsluha kotolne v súlade s miestnym prevádzkovým poriadkom
3. Vlastníci sa zaväzujú uhrádzať za obstarané a dodané služby a tovar náklady s nimi súvisiace, uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy.

### III. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný vykonávať správu bytového domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
2. Pri správe domu je správca povinný :
  - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, a to aj súdnou cestou, prípadne v exekučnom konaní,
  - f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo z vlastného podnetu
  - g) vypracovávať ročný plán opráv, 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) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - i) na základe rozhodnutia vlastníkov uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome, ako aj ďalších zmlúv, súvisiacich so zabezpečením realizácie predmetu tejto zmluvy,
  - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti, potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok, týkajúcej sa domu, uvedeného v čl. II, bod 1 tejto zmluvy, 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. Správa o činnosti obsahuje aj vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti, týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a práv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
4. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.
5. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa predchádzajúceho bodu, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu, založený novým správcom alebo spoločenstvu, úroky z omeškania vo výške 0,25% zo sumy zostatku finančných prostriedkov na účte domu za každý deň omeškania.
6. Správa o činnosti správcu za predchádzajúci rok, týkajúca sa domu, spolu s vyúčtovaním použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, sa doručuje prostredníctvom zástupcu vlastníkov, zvoleného na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
7. Správca je povinný, pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vykonávať nasledovné činnosti:
  - a) vykonávať prevádzku, údržbu a opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, balkónov a lodžií, obnovovať, modernizovať a rekonštruovať dom, to všetko v rozsahu podľa potreby a oprávnených, písomne preukázateľných, požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov v dome, odsúhlasených podľa ust. § 14, ods. 2 a nasl. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi /predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod./ a do výšky existujúcich prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv; v súlade s uvedenými zásadami predkladajú vlastníci svoje požiadavky správcovi prostredníctvom nimi zvoleného zástupcu vlastníkov.
  - b) zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru:
    - dodávku plynu na vykurovanie,
    - dodávku plynu na ohrev teplej úžitkovej vody /ďalej len TUV/
    - dodávku studenej vody,
    - odvádzanie odpadových vôd,
    - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných priestorov a spoločných zariadení domu,
    - odvod dažďovej vody,
    - dodávku el. energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
    - prevádzku, opravy a údržbu výťahov,

- požiarnu ochranu,
- poistenie domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v rozsahu týchto poistných rizík: pre prípad poškodenia, zničenia veci živelnou udalosťou alebo v inom rozsahu
- havarijnú službu (mimo pracovnej doby),
- revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým vodomerov na studenú vodu, vodomerov na teplú vodu, výťahov, bleskozvodov, meracích a regulačných zariadení a pod. v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom a odstránenie závad zistených pri revíziách,
- vedenie účtu domu v banke

c) zabezpečovať ďalšie odplatné plnenia, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

8. Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia podľa bodu 7, písm. b), pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza z predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
9. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Správca vedie tieto prostriedky pre tento bytový dom na účte vedenom v banke **OTP Banka Slovensko, a.s.**, číslo účtu: **14047512/5200**. Správca je oprávnený rozhodnúť o zmene banky, v ktorej bude účet zriadený, o čom je povinný vopred písomne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Majiteľom účtu domu, zriadeného správcom v banke, sú vlastníci 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 podľa osobitného zákona č. 118/1996 Z. z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
10. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory:
  - a/ podľa nameraných hodnôt:
    - dodávku studenej vody,
    - odvádzanie odpadových vôd,
    - dodávka plynu na ohrev teplej úžitkovej vody /ďalej len TÚV/
    - spotreba plynu na ohrev TÚV nasledovne : celková spotreba tepla na ohrev TÚV za dom sa rozdelí na základnú zložku, ktorá tvorí 10 %, a rozpočítava sa rovnakým dielom na každý byt, a spotrebnú zložku, ktorá tvorí 90 %, a rozpočítava sa podľa pomerových meračov TÚV jednotlivých bytov,
  - b/ podľa obytnej plochy bytu :
    - dodávka plynu na vykurovanie a elektriny pre kotolňu
  - c/ podľa spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:
    - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných priestorov a spoločných zariadení domu,
    - odvod dažďovej vody,
    - poistenie domu,
    - požiarnu ochranu,
    - havarijnú službu (mimo pracovnej doby),
  - d/ rovnakým dielom za každý byt a nebytový priestor:

- za správu bytového domu,
  - samospráva bytov (odmena zástupcov vlastníkov)
  - poplatok za vyúčtovanie
  - prevádzku výťahu ( spotreba elektriny, revízie a drobná údržba),
  - osvetlenie spoločných priestorov
11. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
  12. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

#### IV. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Vlastníci sú povinní
  - mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, uhrádzať na účet vlastníkov správcom stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu,
  - mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv na účet vlastníkov. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
  - mesačne vopred, najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho mesiaca, uhrádzať správcovi ním stanovený mesačný paušálny príspevok za výkon správy najmä z hľadiska zmeny cien a finančných povinností správcu voči štátu a dodávateľom správcu.
2. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 1 sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi úrok z omeškania vo výške 0,05% z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
3. Vlastník bytu je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok, ak sa správca a vlastníci bytov nedohodnú inak (kompenzácia). Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná zaplatiť úrok z omeškania vo výške 0,05% zo sumy zistenej vyúčtovaním za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý do výšky, v rozsahu ktorej nie je krytý úrokmi z omeškania.
4. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Schôdze vlastníkov zvoláva správca z vlastného podnetu, správca na základe požiadavky najmenej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prostredníctvom zvoleného zástupcu, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, spolu s programom, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov sa spolu s programom doručuje aj správcovi, ak má schôdza

vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu. O priebehu schôdze vlastníkov a prijatých rozhodnutiach spíše vlastníkmí poverená osoba zápisnicu, v ktorej musia byť uvedené všetky prejednané skutočnosti, stanoviská vlastníkov a správcu, predmet a výsledok hlasovania. Zápisnicu podpisuje zapisovateľ a osoba, ktorá schôdzu zvolala. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno vyhotovenie si ponecháva správca a druhé zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

5. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, spôsobom v zmysle bodov 4 a 6 tohto článku zmluvy. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Vlastníci pri voľbe zástupcu vlastníkov sú povinní určiť rozsah jeho splnomocnenia pri ich zastupovaní v styku so správcom. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s touto zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
6. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem prípadov, uvedených v bode 7 tohto článku zmluvy. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodu 7 tohto článku zmluvy, o hlasovanie o schválení zmluvy o výkone správy, jej zmien alebo o jej zánik, o vypovedaní zmluvy o výkone správy, o hlasovanie o schválení podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, o rozhodovaní o výbere dodávateľa tovaru a služieb, o rozhodovaní o výške úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv, inak, ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, o hlasovanie o vyslovení predchádzajúceho súhlasu o prevode vlastníctva nebytového priestoru inému ako jeho nájomcovi, vlastníkovi bytu alebo nájomcovi bytu v dome.
7. Ak vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.
8. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
9. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas, pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Jeden hlas za byt v spoluvlastníctve je platný, ak rovnako hlasujú všetci spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, potom musí

splnomocnenec hlasovať v súlade s príkazom. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov.

10. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon alebo táto zmluva neustanovujú inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení podľa bodu 6 tohto článku. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
11. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušili a neohrozovali ostatných pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
12. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo na spoločných zariadeniach domu alebo na príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú.
13. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy bytu alebo nebytového priestoru, za účelom obhliadky alebo opravy spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, prístupných z ich bytu alebo za účelom montáže a údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočtu nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu v zmysle uvedeného, je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu vznikli.  
Pri neobývaní bytu vlastníkom bytu a osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, za dlhší čas ako 3 dni, je vlastník povinný vopred ohlásiť správcovi túto skutočnosť, spolu s oznámením osoby, ktorá bude oprávnená a schopná za vyššie uvedeným účelom predmetný byt sprístupniť. V opačnom prípade zodpovedá vlastník bytu za všetky škody a vzniknuté náklady, ktoré v súvislosti s nesplnením týchto povinností vznikli.
14. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, porušili normy hlukovej



priestupnosti alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

15. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
16. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu uvedeného v čl. II, bod 1. tejto zmluvy alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
17. Vlastníci sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti /najmä počty osôb v byte/ rozhodujúce pre určenie platieb. Zástupcovia vlastníkov majú právo kontrolovať počty osôb rozhodujúce pre určenie platieb.
18. Vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov voči správcovi právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
19. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti, vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník nadobudne byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Za usporiadanie záväzkov je možné považovať aj uzavretie zmluvy o prevzatí dlhu medzi pôvodným vlastníkom a novým vlastníkom v zmysle ust. § 531 a nasl. Občianskeho zákonníka, podmienkou platnosti ktorej je jej písomná forma a predchádzajúci písomný súhlas správcu ako veriteľa. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony, týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
20. Správcovi prináleží aj úhrada ekonomicky oprávnených nákladov pri realizácii činností, vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Ide najmä o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, ktorá vlastníkom vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní, pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome.

## **V. SPÔSOB SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU**

1. Pri správe domu zabezpečuje správca prevádzku domu a bytov, opravy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, vrátane balkónov a lodžii a bytov samotných, predovšetkým vlastnými kapacitami. Dodávateľským spôsobom sa služby a opravy

zabezpečujú výlučne len v prípade, kedy správca nemá vlastné možnosti a prostriedky na činnosť.

2. Pri výbere dodávateľa služieb a tovarov je správca povinný dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dohodnúť v prospech vlastníkov. Výber dodávateľa sa uskutočňuje až po predložení rozpočtu a vyhodnotení technických, nákladových a dodacích podmienok minimálne od troch dodávateľov/ okrem prípadu, kedy správca službu a opravu zabezpečuje vlastnými prostriedkami/, a to rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, s výnimkou prípadov, uvedených v článku VI, bod 4, písm. a-c.
3. Opravy v prípade porúch ohrozujúcich majetok, prípadne životy ľudí je správca povinný vykonať bezodkladne.

## **VI.**

### **ZÁSADY HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV**

1. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, príľahlého pozemku a plochy vonkajších stien za účelom reklamy,
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
  - f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv /ďalej len 'fond'/ sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží.
3. Prostriedky fondu sa vedú na osobitnom účte oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhradu za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
4. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu nasledovný:
  - a) v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác realizuje bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
  - b) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, výrobu, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach ( zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov, je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia a v súlade s ročným plánom opráv, predovšetkým vlastnými kapacitami a na použitie prostriedkov z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov,

- c) bežné drobné opravy a údržba, ktorých náklad na jeden úkon nepresahuje sumu 500 Eur, je správca oprávnený vykonať bez schvaľovania výberu dodávateľa najmä svojimi vlastnými kapacitami a k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov,
  - d) opravy, údržbu a rekonštrukcie presahujúce sumu uvedenú pod písm. c) schvaľujú vlastníci podľa ustanovenia § 14 zákona 182/ 1993 Z.z. v znení zmien a doplnkov a zároveň títo rozhodujú o výbere dodávateľa prác na základe predložených ponúk správcom v súlade so znením bodu 2. článku V. tejto zmluvy.
- 5. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
  - 6. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov vypočíta správca v súlade s touto zmluvou. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú 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 domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
  - 7. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu a bytov správca každému vlastníkovi vyúčtuje v súlade s touto zmluvou.

## **VII. NEBYTOVÝ PRIESTOR – KOTOLŇA**

- 1. Nebytový priestor – Kotolňa v dome s.č. 1458 s podlahovou plochou 109,94 m<sup>2</sup>, je vo vlastníctve vlastníkov bytov bytových domov s.č. 1456 a 1458, s rovnakým podielom, a to 1/64 za každý byt.
- 2. Kotolňa slúži pre oba bytové domy. Fond opráv pre kotolňu sa tvorí z príspevkov vlastníkov. Jednotliví vlastníci prispievajú do fondu opráv rovnakým podielom. Z fondu opráv sa hradia výdavky spojené s chodom kotolne, ako napr. revízie, odborné skúšky, opravy, spotreba el. energie kotolne...

## **VIII. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene, v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl. III, bod. 7, písm. a, b, c. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci bytov. Okrem uvedeného vlastníci bytov a nebytových priestorov berú na vedomie zákonné splnomocnenie pre správcu na činnosti, uvedené v článku III, bod 1 a bod 2, písm. c/, e/, h/, i/.
- 2. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov, týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov, týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k

nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

3. Vlastníci udeľujú plnomocenstvo správcovi na všetky právne úkony, súvisiace so vznikom a zánikom záložného práva v zmysle článku VIII, bod 2 tejto, a to počnúc podaním návrhu na vykonanie zápisu záznamom do katastra nehnuteľností, až po realizáciu záložného práva voči tým záložným dlžníkom bytového domu, uvedeného v čl. II. tejto zmluvy, ktorých dlh prevyšuje trojnásobok stanovenej mesačnej výšky preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu, preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a stanoveného mesačného paušálneho príspevku za výkon správy. Na základe tohto plnomocenstva je správca oprávnený začať konať na základe vlastného rozhodnutia pri splnení zákonných predpokladov k tomuto konaniu.
4. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci bytu sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami, bez účasti oprávneného zástupcu správcu.
5. Vlastníci splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkom.
6. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
7. Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu (najskôr do 15 dní po zápise v katastri nehnuteľnosti). Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.
8. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a spoločných nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom neprevedených bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.
9. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov dávajú dolu podpísaní vlastníci bytov správcovi súhlas so spracúvaním ich osobných údajov, k poskytovaniu ich osobných údajov k spracúvaniu prípadne aj iným právnickým osobám predovšetkým zmluvným partnerom spravujúcim softvérové aplikácie pre správu bytov. Ide najmä o osobné údaje: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, bydlisko, údaje o predmetnom byte, údaje o rodinných príslušníkoch vlastníka – manželke a deťoch a pod. /, ako aj k ich sprístupneniu zástupcom vlastníkov v súvislosti s výkonom ich funkcie /ide najmä o osobné údaje, obsiahnuté v kalkuláciách cien a vo vyúčtovaniach /, a to za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi. Doba platnosti tohto súhlasu je totožná s dobou platnosti zmluvy o výkone správy. Vlastník bytu môže odvolať svoj súhlas za podmienky, že preukázateľne došlo zo strany vyššie uvedených osôb k zneužitiu ich osobných údajov. Správca sa zaväzuje nakladať s osobnými údajmi vlastníkov v súlade s vyššie uvedeným zákonom.

10. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony súvisiace s prenájmom a bežnou prevádzkou spoločných a nebytových priestorov v dome v súlade s podmienkami ustanovenia § 14 zákona. Pri prenájme nebytových a spoločných priestorov v dome musí správca dbať na to, aby vlastníci neboli obmedzovaní a rušení činnosťou nájomcov nebytových a spoločných priestorov. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
11. Vlastníci súhlasia s tým, že všetky ich úhrady budú započítané na úhradu záväzkov, ktoré vznikli z predchádzajúceho obdobia.
12. Vlastníci udeľujú plnomocenstvo správcovi na všetky právne úkony súvisiace s predajom bytu podľa čl. IV. bod 15 tejto zmluvy, a to počnúc návrhom na súd až po realizáciu predaja bytu, s tým, že na základe tohto plnomocenstva je správca oprávnený začať konať po vzniku niektorej zo skutkových podstát, uvedených v článku IV, bod 15 tejto zmluvy, na základe vlastného rozhodnutia.
13. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy, ktorými sa ku dňu podpísania zmluvy jej účastníkmi určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie služieb spojených s užívaním konkrétneho bytu, vrátane poplatku za výkon správy a mesačný preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, v ktorom sa príslušný byt nachádza.
14. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov sa primerane použijú ustanovenia zákona NR SR č. 182/ 1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

## **IX. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára s správcom písomne na neurčitý čas. Písomnú formu musí mať aj právny úkon, týkajúci sa jej zmeny a zániku. Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik, sa schvaľujú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik, sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa analogicky vzťahuje postup podľa článku III, bod 5 tejto zmluvy.
2. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania správcom a nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy strácajú platnosť a účinnosť všetky dohody a zmluvy, uzavreté medzi správcom / označovaným aj ako „nový správca“ /, prípadne treťou osobou a nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, špecifikovanom v článku II, bod 1 tejto zmluvy, týkajúce sa výkonu správy predmetného bytového domu..
4. Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci ako aj správca. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede

druhej zmluvnej strane. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu sa po uplynutí výpovednej lehoty riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a predsedu spoločenstva určí správca.

5. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Štúrove dňa

.....  
Enerbyt s.r.o.  
so sídlom Lipová 1, 943 01 Štúrovo  
v mene ktorého koná Ing. Juraj Szórád,  
konateľ spoločnosti  
( „ správca “ )

1	Libor	Flimel a Timea	_____
2	Rastislav	Bačík, JUDr.	_____
3	Imrich	Hanula, Ing. a Karolína	_____
4	Peter	Koreň, Ing. a Martina, Mgr.	_____
5	Peter	Valent, Ing. a Radmila, MUDr.	_____
6	Ladislav	Proháška a Gabriela	_____
7		BARMO	_____

8	Stanislav	Kotásek a Dana	_____
9	Štefan	Mészáros, Ing. a Iveta	_____
10	Robert	Litaveczi a Ivana	_____
11	Štefan	Streda	_____
12	Vojtech	Német, Mgr. a Šárka	_____
13	Ivan	Hirka, Ing.	_____
14	Pavol	Čúzy, Mgr. a Jana, Ing.	_____
15	Jozef	Dubský, Ing. a Ladislava, JUDr.	_____
16		BARMO	_____
17	Ladislav	Gurský, Ing.	_____
18	Tibor	Filina, Ing.	_____
19		BARMO	_____
20	Jozef	Šipoš, Ing.	_____
21	Andrej	Tvrdoň, Ing. a Zuzana	_____
22	Jozef	Ontko, Ing. a Iveta	_____
23	Milan	Filsák a Anna, Ing.	_____
24	Peter	Vevurka, Ing. a Gabriela	_____
25	Rudolf	Ištok a Andrea	_____
26		BARMO	_____
27	Ľuboš	Košťál, Ing. a Andrea	_____
28	Helena	Andová	_____
29	Štefan	Hamran, Ing. a Katarína	_____
30	Michal	Kubiš, Ing. a Oľga	_____
31	Ján	Dömény a Hana	_____
32	Daniel	Tkáčik	_____