

## Zmluva o výkone správy č.:

uzavretá podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVBNP“), medzi týmito zmluvnými stranami:

### 1. VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

NA UL. .... podľa listu vlastníctva č.: ..... ktorý tvorí  
neoddeliteľnú časť ako príloha 1

( ďalej len vlastníci bytov a nebytových priestorov" )

a

Správca : TALL s. r. o.

.....

.....

IČO:

IČ DPH:

Obchodný register, Oddiel: Sro Vložka číslo:

#### Článok I.

##### Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je správa Domu a úprava tých práv a povinností vlastníkov a správcu, ktoré súvisia s výkonom správy Domu, t.j. so zabezpečením prevádzky, údržby a opráv Domu, vrátane správy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, príslušenstva Domu a Pozemku (ďalej len „správa Domu“, resp. „správa“).

#### Článok II.

##### Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje zriadiť a vykonávať v mene vlastníkov a na ich účet správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
2. Správca je povinný úkonmi v mene vlastníkov a na ich účet zabezpečovať najmä:
  - a) údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, v súlade so schváleným plánom údržby a opráv a podľa schválených požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebným zákonom ),
  - b) montáž a údržbu meracej a regulačnej techniky na TÚV a ÚK, ako aj odčítanie údajov nameraných hodnôt v stanovených termínoch,

- c) plnenia spojené s bývaním, predovšetkým:
- dodávku vody z verejných vodovodov, odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
  - dodávku tepla pre ÚK teplej úžitkovej vody,
  - dodávku elektrickej energie,
  - odvoz domového odpadu,
  - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - čistenie príľahlých chodníkov a odpratávanie snehu (podľa VZN m.č.),
  - deratizáciu,
  - správu fondu prevádzky, údržby a opráv a fondu za plnenia spojené s bývaním,
  - poistenie domu,
  - pohotovostnú a havarijnú službu ( POHAS ),
  - zabezpečovať ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú,
- d) záujemcov o nájom nebytových priestorov v dome, vrátane právneho servisu pri uzatváraní a vysporiadaní nájomných vzťahov podľa pokynov vlastníkov,
- e) v predpísaných časových intervaloch, v zmysle príslušných platných noriem, revízie vyhradených technických zariadení (plyn, elektro, bleskozvody, výťahy a pod.)
3. Správca sa ďalej zaväzuje vykonať pre vlastníkov, podľa podkladov získaných pri zriaďovaní správy domu, resp. podkladov od vlastníkov, výpočet preddavkov na úhradu nákladov spojených s bývaním, ich inkasovanie a vyúčtovanie v súlade s platnými právnymi predpismi. Pri stanovení výšky mesačných preddavkov na plnenia uvedené v ods. 2 písm. c/ vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov:
- ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov,
  - na základe rozhodnutia cenových orgánov,
  - ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných služieb,
  - ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov domu,
- Každú hromadnú zmenu zálohového predpisu správca oznámi zástupcovi vlastníkov a predpisy doručí, bez omeškania, vlastníkom.
5. Správca sa zaväzuje viesť evidenciu o záväzkoch a pohľadávkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov navzájom a voči správcovi a v súlade so ZVBaNP vymáhať nedoplatky na úhradách za plnenia a úhradách do fondu prevádzky údržby a opráv. Správca, spravidla, uplatní proces upomienkového konania, (pričom upomienky posiela doporučené) a ďalšieho právneho postupu pri dlhu väčšom ako dvojmesačný zálohový predpis a nedoplatku z vyúčtovania, ak tento nie je uhradený v súlade s článkom III. ods. 3 tejto zmluvy.
6. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozpočíta správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
- a) podľa nameraných hodnôt za:
- dodávku studenej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,

- dodávku teplej úžitkovej vody
- dodávku tepla pre ÚK (..merač/ ..plocha) podľa rozhodnutia vlastníkov

b) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu:

- poistenie domu
- čistenie prísluších chodníkov a odpratávanie snehu ( podľa VZN m.č.)
- odvádzanie zrážkovej vody

c) podľa počtu osôb bývajúcich v byte:

- odvoz domového odpadu
- prevádzku výtahov
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
- upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu

d) na byt a nebytový priestor:

- deratizáciu,
- pohotovostnú a havarijnú službu ( POHAS ).

7. Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté služby podľa bodu 6. správca vykoná najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka a je povinný najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov 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 opráv a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň je povinný, previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
8. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 7. čl. II., nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
9. Vyúčtovaním zistený preukázaný nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníčkovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním a počas tejto 30 dňovej lehoty správca neposiela upomienky . Vyrovnanie preplatku je možné uskutočniť i jeho započítaním do platieb bežného roka, na základe písomného súhlasu vlastníka bytu.

10. Vlastník bytu, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti podľa ods. 9. tohto článku je povinný zaplatiť:
- úrok z omeškania podľa predpisov občianskeho práva , po odsúhlasení zástupcom vlastníkov
  - správcovi skutočné náklady upomienkového konania a poplatky za vypracovanie podkladov pre súdne konanie, podľa cenníka správcu
  - náklady na právne služby spojené s vymáhaním nedoplatku na úhradách na plneniach a úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Ak je v omeškaní so splnením povinnosti podľa ods. 9 tohto článku správca, je povinný vlastníčkovi bytu zaplatiť:

- úrok z omeškania podľa predpisov občianskeho práva,
  - skutočné náklady na právne služby spojené s uplatňovaním práva na vyplatenie preplatku
11. Správca je povinný zriadiť pre dom osobitný účet v banke a osobitne viesť a vykazovať hospodárenie s fondom prevádzky údržby a opráv domu. 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 na ochranu 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 domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo svoj prospech, alebo v prospech tretích osôb.
12. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome.
13. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytových a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky údržby a opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy , nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv .
14. Pri správe domu je správca povinný:
- hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - 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,
  - vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - 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,
  - umožniť vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu, vrátane úhrad za služby alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - vypracúvať 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,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa ustanovenia § 15 ZVBNP, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a ZVBNP,
  - l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
15. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhradza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.
16. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
17. Správca je povinný vykonať protokolárnu obhliadku spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku minimálne raz do mesiaca; protokol o vykonanej obhliadke doručí najneskôr do 14 dní od vykonania obhliadky zástupcom vlastníkov. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

### **Článok III.**

#### **Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

##### **1. Vlastníci majú právo:**

- a) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- b) oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy Domu,

- c) kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy Domu; toto právo realizujú vlastníci najmä prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo na zhromaždení vlastníkov,
- d) reklamovať doručené Vyúčtovanie, a to v lehote 15 odo dňa jeho doručenia; reklamácia musí byť písomná, odôvodnená a doručená správcovi,
- e) rozhodovať vo veciach správy Domu podľa čl. IV. tejto zmluvy,
- f) udeľovať správcovi v súlade s touto zmluvou pokyny týkajúce sa správy Domu.

## 2. Vlastníci sú povinní:

- a) uhrádzať na Účet Domu mesačne, a to vždy do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca, zálohové platby, ktoré pozostávajú:
  - I. z mesačného preddavku na úhrady za plnenia (jeho výšku určuje správca odhadom na základe predpokladanej spotreby a ceny jednotlivých plnení),
  - II. z príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (jeho výška, ako aj podmienky zmeny jeho výšky sú uvedené v čl. IX, bod 1 tejto zmluvy resp. v zápisniciach zo schôdze vlastníkov bytov a NP), a
  - III. z odmeny za správu (jej výška, ako aj podmienky zmeny jej výšky sú uvedené v čl. IX, tejto zmluvy),
- b) uhradiť na Účet Domu nedoplatky, ktoré im vyplynuli z Vyúčtovania, a to do 15 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania,
- c) pri potrebe väčších opráv a údržby, alebo pri nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv dohodnúť sa na výške jednorázovej alebo inej dotácie do tohto fondu, alebo na zvýšení mesačného príspevku do tohto fondu,.
- d) v prípade, že na Účte Domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu plnení (služieb) a na prevádzku Domu, znášať penalizačné sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby,
- e) odovzdať správcovi všetky potrebné doklady, informácie a kľúče, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere so správcom úzko spolupracovať a poskytovať mu potrebnú súčinnosť,
- f) písomne oznámiť správcovi do 7 dní od ich vzniku všetky informácie a skutočnosti majúce vplyv na výkon správy, a to najmä: · aktuálnu adresu svojho bydliska a aktuálnu adresu, na ktorú majú byť vlastníkov doručované písomnosti od správcu (pokiaľ sa táto adresa nezhoduje s adresou bydliska), · zmenu počtu osôb užívajúcich ich byt, alebo nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny, · prevod alebo prechod vlastníctva ich bytu alebo nebytového priestoru v Dome na inú osobu s uvedením dátumu zmeny; povinnosť má pôvodný i nový vlastník, nový vlastník je zároveň povinný túto zmenu preukázať listom vlastníctva na predmetný byt alebo nebytový priestor, · zmenu plošnej výmery svojho bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery, · zmenu spôsobu využívania priestoru s uvedením dátumu zmeny, · rozhodnutie o zmene spôsobu vykurovania svojho bytu alebo nebytového priestoru s uvedením dátumu zmeny,
- g) konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí svojho bytu alebo nebytového priestoru v Dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v Dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv,
- h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v Dome alebo na spoločných častiach Domu alebo spoločných zariadeniach Domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú,

i) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do ich bytu alebo nebytového priestoru správcovi (resp. osobe ním poverenej) a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí Domu alebo spoločných zariadení Domu prístupných z ich bytu (nebytového priestoru) alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

3. Reklamáciu podanú podľa bodu 1, písm. d) tohto článku tejto zmluvy správca vyrieši najneskôr do 30 dní odo dňa jej doručenia. Podanie reklamácie proti Vyúčtovaniu nemá odkladný účinok vo vzťahu k splatnosti nedoplatkov vyplývajúcich z reklamovaného Vyúčtovania. Ak správca zistí, že reklamácia je oprávnená, nápravu vykoná opravným vyúčtovaním (a to v prípade potreby aj u tých vlastníkov, ktorí reklamáciu nepodali). Ustanovenia tejto zmluvy o Vyúčtovaní sa primerane použijú aj na opravné vyúčtovania; opravné vyúčtovanie však už nemožno reklamovať z rovnakých dôvodov, z akých bola podaná reklamácia proti pôvodnému Vyúčtovaniu.

4. Ak vlastník nepodá proti Vyúčtovaniu v lehote uvedenej v bode 1, písm. d) tohto článku tejto zmluvy písomnú reklamáciu, platí, že Vyúčtovanie schválil. Ak správca zistí, že Vyúčtovanie je chybné, je oprávnený vykonať nápravu opravným vyúčtovaním, a to aj bez podania reklamácie vlastníkmí, príp. aj po uplynutí lehoty uvedenej v bode 1, písm. d) tohto článku tejto zmluvy.

5. Pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome doterajší vlastník (prevádzajúci) upozorní nového vlastníka (nadobúdateľa) na povinnosť pristúpiť k tejto zmluve.

6. Novému vlastníkovi (nadobúdateľovi) bytu alebo nebytového priestoru v Dome vzniká povinnosť uhrádzať na Účet Domu zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru. v Dome. Do toho času uhrádza zálohové platby doterajší vlastník.

#### **Článok IV.**

##### **Rozhodovanie vlastníkov vo veciach správy Domu**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu, najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Schôdze vlastníkov v dome zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za rok alebo, keď o to požiada najmenej jedna štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Ak správca nezvolá schôdzu na podnet štvrtiny vlastníkov do 15 dní odo dňa doručenia žiadosti, štvrtina vlastníkov má právo zvolať schôdzu vlastníkov. Oznámenie o konaní schôdze spolu s programom sa doručuje aj v tomto prípade 5 pracovných dní pred jej konaním každému vlastníkovi, v písomnej forme. Oznámenie spolu s programom musí byť doručené aj správcovi, ak budú na schôdzi prerokovávané otázky týkajúce sa úloh pre správcu.

2. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.
6. Písomné hlasovanie môže správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 2 tohto článku. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného



návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 3 a 4 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

7. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniashopná väčšina podľa odsekov 2 a 3 tohto článku nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokolvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

8. Do pôsobnosti schôdze patrí najmä:

- a) rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku,
- b) schvaľovať návrh zmeny zmluvy o výkone správy, resp. uplatniť právo vypovedania zmluvy,
- c) voliť zástupcu vlastníkov v dome, ktorý:

- zabezpečuje styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov so správcom
  - informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu
  - je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou
  - nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých rozhoduje schôdza vlastníkov
- d) schvaľovať plán tvorby a použitia prostriedkov fondu údržby a opráv na spoločné časti, spoločné zariadenia, príslušenstvo domu a pozemku na príslušný kalendárny rok,
  - e) prerokovávať a schvaľovať správy správcu o hospodárení s prostriedkami domu,
  - f) rozhodovať o maximálnej výške prostriedkov na bežnú údržbu, ktorými môže správca nakladať bez súhlasu predošlého súhlasu schôdze ( vid'. čl. VII, ods. 3 ),
  - g) schvaľovať domový poriadok,
  - h) rozhodovať o ďalších veciach, ktoré si na rozhodovanie vyhradí.

9. O priebehu rokovania a o prijatých uzneseniach spisuje správca, alebo schôdzou zvolená osoba zápisnicu. Zápisnicu podpisuje správca, schôdzou zvolení overovatelia zápisnice a zástupca vlastníkov.. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadne iné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, jeden uschováva správca, druhý zástupca vlastníkov.

10. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len schôdza vlastníkov ). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so 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 . Výkon práce zvoleného zástupcu je čestná funkcia, pokiaľ schôdza neurčí inak. Zástupcovia vlastníkov ako splnomocnenci majú právo udeľovať súhlasy alebo nesúhlasy na nasledovné úkony správcu :
- objednávanie a realizácia vrátane výberu dodávateľa dodávok tovarov a opráv do ..... ,- Eur,
  - odsúhlasovanie a výber dodávateľov služieb /výťahový servis ,havarijná služba, upratovanie.../,
  - odsúhlasovanie zmien alebo nového poistenia domu,
  - odsúhlasovanie zmien zálohových predpisov,
  - odsúhlasovanie správnosti vyúčtovania, tým nie je dotknuté právo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru namietat' správnosť vyúčtovania
  - odsúhlasovanie rozsahu a podmienok prenájmu spoločných priestorov domu.
11. Zástupcovia vlastníkov sú oprávnení nahliadať aj do dokumentov obsahujúcich osobné údaje, najmä do zoznamu neplatičov a kontrolovať spôsob ich vymáhania.
12. Zástupcovia vlastníkov sa svojho mandátu môžu vzdať ústne alebo písomne k rukám zhromaždenia vlastníkov. Každá voľba a odvolanie nových zástupcov vlastníkov bude odsúhlasené stanoviskom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov príslušného domu a uvedené v zápisnici, inak je neplatné.

## **Článok V. Spôsob zabezpečovania správy**

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, nariadenia príslušných ministerstiev, cenové výmery, bude sa riadiť pokynmi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s príslušnými ustanoveniami čl. IV tejto zmluvy.
2. Realizáciou správy domu správca zastupuje vlastníkov vo vzťahu k inkasovaniu úhrad zo zálohového predpisu a vyúčtovaniu medzi vlastníkmi navzájom, vo vzťahu k orgánom štátnej správy a inštitúciám v rozsahu potrebnom pre správu domu.
3. Správca je oprávnený, v rozsahu tejto zmluvy a v súlade s článkom VI a VII, disponovať s finančnými prostriedkami na účte vlastníkov.
4. Pri výkone správy sa správca riadi princípom odbornej starostlivosti o zverený majetok a hospodárnosti použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

## **Článok VI. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom opráv a fondom prevádzky**

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na

prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a 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.

2. Fond služieb slúži na úhradu plnení za služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu. Správca hradí z tohto fondu cenu dodávateľmi poskytnutých plnení vo výške nimi fakturovanej, pričom pred úhradou preverí jej oprávnenosť.

## Článok VII.

### Tvorba a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške ..... € za m<sup>2</sup>.
2. 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, tak sa pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov a garáží v dome.
3. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
  - mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - príjmy od telekomunikačných spoločností za užívanie spoločných častí domuako : vysielacie ,vykrývače, rozvody a iné .
  - príjmy za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
  - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - príjmy z výt'ážku exekúcie bytu, alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníckovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa ZVBaNP,
  - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov domu, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov nedohodli inak
  - mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - úroky z termínovaných vkladov, dotácie, prípadne iné príspevky,
4. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv uvedené v ods. 2 tohto článku, môže správca použiť len v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
5. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku

- sa nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
6. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
  7. Dodávateľa prác vyberajú vlastníci, na požiadanie správca vykoná výber dodávateľa prostredníctvom výberového konania v zmysle nasledujúcich kritérií :
    - predloženie referencií dodávateľa,
    - predloženie záväzného rozpočtu ceny práce a jej kvalita,
    - predloženie záručných podmienok a podmienok po záručného servisu,
    - predloženie platobných podmienok.

Na použitie prostriedkov z Fondu prevádzky, údržby a opráv v sume prevyšujúcej .....€ je potrebný súhlas zástupcu vlastníkov bytov a NP.

### **Článok VIII. Osobitné ustanovenia**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu :
  - a) na právne úkony v ich mene týkajúce sa zabezpečenia správy domu, najmä vymáhania nedoplatkov od vlastníkov bytov a nebytových priestorov
  - b) na zabezpečenie povinnosti podľa článku II. ods. 3, uzatváranie zmlúv s dodávateľmi, nájomných zmlúv, styk s bankou a pod.
  - c) na zastupovanie pred stavebným úradom najmä pri podávaní žiadostí na stavebné povolenie a kolaudácií stavby
2. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako aj zo ZVBNP. Škodu spôsobenú vlastníkami znášajú v plnom rozsahu vlastníci.

### **Článok IX. Odmena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli na odmene vo výške ..... € mesačne za predanú bytovú jednotku alebo NP, za garáž ..... €. Odmeny sú s DPH. Správca je platiteľom DPH.
2. Odmeny sú splatné vždy do 15. dňa v bežnom mesiaci.
3. Výška odmeny za výkon správy bude správcovi každoročne upravovaná o mieru medziročnej inflácie (CPI) vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky maximálne o 3% ročne. Úprava výšky odmeny sa vykoná vždy s účinnosťou od 1.2 bežného kalendárneho roka pre nasledujúce obdobie. Prvá úprava výšky odmeny sa uskutoční v roku .....

### **Článok X. Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať, pričom pre výpoveď doručení

počas prvých troch mesiacov účinnosti zmluvy sa výpovedná doba začína dňom nasledujúcim po dni doručenia a trvá do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom bola doručená, v prípade výpovede doručenej po troch mesiacoch od účinnosti zmluvy výpovedná lehota je 1 mesiac, ak sa nedohodnú inak, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluva o výkone správy, jej zmena, vypovedanie alebo jej zánik sa schvaľuje, na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný 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 vzťahuje zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok.

3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzatvretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom zástupca vlastníkov a správca obdržia po 2 originálov. Ostatní vlastníci obdržia kópiu zmluvy.
5. Zmluvu možno meniť a dopĺňať očíslovanými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými oboma zmluvnými stranami.

Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom : .....

Vlastníci bytov a NP

-----  
konateľ