

Zmluva o výkone správy č. 14/2009

uzavretá podľa § 8a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „ zákon“)

medzi zmluvnými stranami :

1. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. B a r t o š k o v a v Bratislave, orientačné číslo 6, 8, 10, súpisné číslo 127 uvedení v čl. XII tejto zmluvy**
Bankové spojenie: 2632250023/1100

(ďalej len „ vlastníci“)

a

2. **SBYT, s. r. o.**
Párikova 24, 821 08 Bratislava 2
Zastúpený: JUDr. Ondrej Štrigner – konateľ
Ing. Peter Uberal - konateľ
IČO: 44 239 025
DIČ: 2022659892
DIČ DPH: SK 2022659892
Zapísaný v Obchodnom registri OS BA 1, Odd. Sro, vl. č. 53553/B

(ďalej len „ správca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv domu, ako aj výkonom správy spoločných zariadení domu, spoločných častí, spoločných priestorov a príslušenstva bytového domu, súpisné číslo 127 na ul. **Bartoškova 6, 8, 10**, Bratislava (ďalej len „dom“), nachádzajúceho sa v k.ú. Nové Mesto vedeného Katastrálnym úradom v Bratislave, zapísanom na LV č. 2588 a zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov a ďalších služieb za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
2. Vlastníci dávajú správcovi súhlas na prevzatie osobných údajov a ich spracovanie v informačnom systéme správcu za účelom identifikácie vlastníkov bytov v dome a ich platieb. Správca sa zaväzuje, že získané osobné údaje neposkytne inej osobe alebo subjektom bez súhlasu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov a bude s nimi nakladať v zmysle Zákona č. 428/2002 Z.z. v platnom znení.

Článok II. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:
 - a) zriadiť a viesť samostatné analytické účty domu na vedenie finančných prostriedkov. Správca môže použiť finančné prostriedky domu len na krytie nákladov domu uvedeného v tejto zmluve
 - b) zabezpečovať prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva. Zabezpečovať vypracovanie revízií elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov a výťahov. Odstraňovať zistené poruchy a viesť o tom predpísanú dokumentáciu v súlade s osobitnými právnymi predpismi.
 - c) zabezpečovať preventívne prehliadky domu, strechy, prípojok a rozvodov SV, TUV, ÚK, rozvodov plynu v spoločných priestoroch a častiach domu, ako aj plynových spotrebičov v bytoch, rozvodov elektrickej energie v spoločných priestoroch domu a kanalizácie. Ďalej opravy spoločných zariadení domu, stúpačiek SV, TUV, ÚK po ventily v byte, stúpačiek elektrického vedenia po prípojkový istič bytu a stúpačiek odpadových vôd po odbočky v byte. Zabezpečiť revízie, údržbu a dopĺňanie technických prostriedkov PO, výkon preventívnych požiarnych prehliadok
 - d) zabezpečovať opravy vstupných brán, dverí do pivníc, kočikárne a schodísk, ako aj opravy okien v pivniciach a na schodištiach, zabezpečovať opravy osvetlenia schodiska a opravy rôznych poškodení spôsobených vandalizmom. Tieto opravy sú hradené z fondu údržby a opráv.
 - e) zabezpečovať opravy investičného charakteru (napr. oprava strechy), ako aj opravy a údržbu rozsiahlejšieho charakteru (napr. maľovka schodiska, opravy balkónov a pod.) podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov v dome prítomných na schôdzi, resp. formou písomného hlasovania. Všetky tieto opravy sú hradené z fondu údržby a opráv.
 - f) zabezpečiť poskytovanie nasledovných služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávka tepla pre ústredné kúrenie (ďalej len „ÚK“) a teplej úžitkovej vody (ďalej len „TUV“),
 - dodávka vody z verejného vodovodu
 - odvádzanie odpadových vôd
 - odvádzanie zrážkovej vody
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a čistotu pri kontajneroch
 - upratovanie spoločných častí s výberom právnickej alebo fyzickej osoby vlastníkmi bytov
 - čistenie prístupových chodníkov a odpratania snehu v súlade so Všeobecne záväzným nariadením o čistote a poriadku v mestskej časti Bratislava Nové Mesto
 - poistenie domu
 - opravy, údržbu a prevádzku výťahov
 - nepretržitú havarijnú službu
 - prevádzkovanie spoločnej televíznej antény (ďalej len „STA“), ak o to požiada nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov

- deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v zmysle platných hygienických predpisov alebo podľa potreby
 - overovanie meradiel spotreby SV a TUV
 - odpočet vodomero
3. Správca vypočíta vlastníčkovi výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytov a NP, pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie alebo z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok po súhlasnom písomnom vyjadrení zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "ZVB a NP").
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov z dôvodov vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov a rozhodnutia cenových orgánov po prerokovaní so ZVB a NP. O uskutočnených zmenách správca písomne informuje vlastníkov.
- Správca vyúčtuje skutočné náklady za poskytnuté plnenia na jednotlivé byty a nebytové priestory takto:
- a) **podľa nameraných hodnôt** na meračoch namontovaných v bytoch za teplú úžitkovú vodu a za studenú vodu. Odpis vodomero vykoná správca za úhradu a to 0,83 EUR (25- Sk) s DPH za jeden byt alebo ZVB a NP bezodplatne.. Odpis vodomero bude hrađený z fondu opráv.
 - b) **podľa počtu osôb bývajúcich v byte**
 - prevádzku výtahov
 - odvoz domového odpadu
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - upratovanie spoločných častí a zariadení domu
 - c) **podľa podlahovej plochy bytu**
 - dodávku tepla pre ÚK, v prípade montáže pomerových meračov podľa nameraných hodnôt (podklady zabezpečí firma, ktorá odpočet meračov vykonala)
 - zrážkovú vodu
 - fond opráv (ak sa vlastníci nedohodnú inak)
 - poistenie
 - d) **rovnakým dielom** – iné náklady – na byt, NP a garáž
 - za vykonanú deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu, za pohotovostnú a havarijnú službu,
 - atesty UK, odpisy vodomero,
 - bankové poplatky – úroky, poštovné a pod.
- Správca písomne predloží vlastníčkovi vyúčtovanie nákladov za bežný rok a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku a doručí vlastníčkovi. V tejto lehote je správca povinný predložiť vlastníčkovi písomnú správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúci 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.
5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 15 dní po doručení vyúčtovania vlastníčkovi v dome. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníčkovi v dome preplatok zistený vyúčtovaním. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatať nedoplatku. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte domu, môže prechodne použiť prostriedky fondu opráv, tieto však musí vrátiť na účet fondu.
6. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní platieb zaplatí ročne úrok z omeškania vo výške dvojnásobku úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu, ktoré je správca povinný zaúčtovať do fondu opráv. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.

7. Správca je povinný prizvať určených ZVB a NP k preberaniu všetkých vykonaných prác, ktoré prevyšujú sumu vo výške =331,94 EUR (10.000,- Sk) .
8. Ak vlastník bude s platením mesačných preddavkov v omeškaní 3 mesiace, správca mu písomne zašle upomienku a po neuhradení nedoplatku pristúpi k vymáhaniu dlhu súdnou cestou. Náklady spojené so zaslaním upomienky bude správca účtovať zvlášť a budú hradené z účtu dlžného vlastníka vo výške 1,66 EUR (50,- Sk) za každú upomienku a budú príjmom správcu. Prijatý úrok z omeškania je príjmom do fondu opráv a údržby.
9. Správca určeným ZVB a NP písomne štvrťročne doručí zoznam tých osôb – vlastníkov v bytovom dome, ktorí majú nedoplatky na mesačných preddavkových platbách a prehľad čerpania fondu opráv .
10. Správca je ďalej povinný:
 - a) viesť samostatné analytické účtovníctvo domu a to osobitne príjmy a výdavky fondu údržby a opráv a osobitne príjmy a výdavky za plnenia od vlastníkov bytov v dome za služby spojené s užívaním bytu
 - b) viesť evidenciu príjmov a výdavkov domu, evidenciu pohľadávok a záväzkov domu
 - c) vybaviť reklamáciu vyúčtovania do 30 dní od jej doručenia, ak to v uvedenej lehote nie je možné , písomne oznámiť reklamujúcemu vlastníkovi bytu dôvody a termín vybavenia reklamácie. Pokiaľ je reklamácia oprávnená, spracovať po dohode so ZVB a NP opravné vyúčtovanie a vrátiť vlastníkovi neoprávnene uhradený nedoplatok
 - d) zabezpečovať technickú evidenciu v dome a zaznamenávať všetky zmeny, ktoré sú mu známe
 - e) vykonávať pravidelne obhliadky domu, v rámci toho najmenej jedenkrát ročne spolu so ZVB a NP vyhotoviť zápis zistených skutočností
 - f) vypracovať ročný plán údržby, opráv a zabezpečení domu v spolupráci so ZVB a NP najneskôr do 30.11. v roku na rok nasledujúci, v rámci toho vypracovať harmonogram odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení
 - g) zabezpečiť v spolupráci so ZVB a NP realizáciu ročného plánu údržby, opráv a odborných prehliadok a odborných skúšok v ňom schválených a dozerat' na ich realizáciu
 - h) uzatvárať nájomné zmluvy na prenájom spoločných priestorov v dome, na základe predchádzajúceho písomného súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome
 - i) sledovať a zabezpečovať dodržiavanie uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné priestory v dome v spolupráci so ZVB a NP
 - j) pripravovať podklady pre úpravu existujúcich nájomných zmlúv alebo na vypracovanie nových nájomných zmlúv v spolupráci so ZVB a NP
 - k) zastupovať vlastníkov pred orgánmi štátnej správy vo veciach týkajúcich sa správy domu
 - l) zastupovať vlastníkov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb
 - m) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu údržby a opráv a za služby od vlastníkov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky
 - n) umožniť vlastníkom alebo ZVB a NP na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu údržby a opráv alebo prevádzky
 - o) umožniť ZVB a NP kontrolu faktúr
 - p) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov
 - q) správca je povinný pri výbere dodávateľa riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov zúčastnených na schôdzi vlastníkov, resp. rozhodnutím na základe písomného hlasovania

- r) zvolať schôdzu vlastníkov v dome najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome
 - s) doručiť schválenú zmluvu o výkone správy alebo jej zmenu každému vlastníkovi
11. Správca zabezpečí v predpísaných časových etapách podľa príslušných právnych noriem revízie plynu, výťahov, bleskozvodov, elektrozariadenia v spoločných priestoroch domu a požiaru ochranu.
 12. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkovi bytu správu o svojej činnosti v zmysle preberacieho protokolu.
 13. Pri skončení činnosti správcu je správca povinný odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky a fondu údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcovi, ak je známy. Zároveň je správca povinný previesť zostatok fondu opráv na účet nového správcu v lehote 30 dní.
 14. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí domu a zariadení, pričom výber poisťovne a druhu poistenia odsúhlasia vlastníci na schôdzi vlastníkov bytov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, resp. písomným hlasovaním. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poistnej zmluvy. Prípadné plnenia poisťovne vyplývajúce z poistných udalostí, je správca oprávnený ich prijať a účtuje ich do fondu údržby a opráv.
 15. Majetok vlastníkov a finančné prostriedky fondu údržby a opráv a finančné prostriedky fondu prevádzky nie sú súčasťou majetku správcu a správca ich nesmie použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré nesúvisia s činnosťou správcu so správou domu. Tento majetok a finančné prostriedky fondu údržby a opráv a finančné prostriedky fondu prevádzky nemôžu byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia, ktorý smeruje proti majetku správcu.

Článok III.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci v dome sú povinní na svoje náklady bytu a nebytové priestory v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne bývanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytov, nebytových priestorov, prípadne ich častí a pri inom nakladaní s bytmi alebo NP v dome nenarušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv.
2. Vlastníci sú povinní odstrániť nedostatky a poškodenia, ktoré na iných bytoch, NP alebo na spoločných častiach a zariadeniach alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byty alebo NP užívajú.
3. Vlastníci sú povinní na požiadanie umožniť správcovi alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru na vykonanie opravy alebo údržby spoločnej časti domu alebo spoločných zariadení domu alebo na vykonanie odpisov stavu meračov teplej úžitkovej a studenej vody. Správca požiada vlastníkov o s prístupenie bytu minimálne 3 dni vopred.
4. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy bytov, alebo NP, ktorými by ohrozovali, rušili ostatných vlastníkov alebo úpravy bytu podľa §11 ods.4 zákona č. 182/1993 Z. z.
5. Vlastníci a osoby, ktoré s nimi žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je v súlade s dobrými mravmi

6. Vlastníci v dome sú oprávnení prenajímať byt inej príp. iným osobám , sú však povinní o tejto skutočnosti písomne informovať správcu , ktorý zabezpečí prekódovanie DEK kľúčov. V prípade nesplnenia si povinnosti má správca právo DEK kľúče vynulovať .
7. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctva alebo iné spoločné práva k pozemku.
8. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a správy domu a na zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov sú vlastníci povinní platiť na účet domu do fondu údržby a opráv, za služby spojené s užívaním bytu a odmenu správcovi za výkon správy mesačné platby, ktoré sú splatné takto:
 - a) prispieva do fondu údržby a opráv vo výške **0,33 EUR / m² (10,-Sk/m²)** výmery bytu alebo nebytového priestoru a táto sa prepočíta na spoluvlastnícky podiel podľa listu vlastníctva ak sa vlastníci nedohodnú inak.
 - b) za služby poskytované k užívaniu bytu alebo nebytového priestoru vo výške určenej správcom vo výpočtovom liste
9. Platby sú vlastníci povinní uhradiť bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou na účet vlastníkov s presným uvedením variabilného symbolu uvedeného na zálohovom predpise do 15.dňa bežného mesiaca, ktorý vystaví správca pre každého vlastníka a odmenu za správu si správca vyinkasuje mesačne po ukončení mesiaca z účtu vlastníkov .
10. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 8 je správca oprávnený účtovať ročný úrok z omeškania vo výške dvojnásobku úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu a vlastníci sú povinní tento úrok zaplatiť v termíne určenom správcom. Správca je povinný tento úrok zaúčtovať do fondu opráv. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.
11. Vlastníci sa zaväzujú bez zbytočného odkladu nahlásiť správcovi najneskôr však do 15 dní:
 - a) každú zmenu v počte trvale prihlásených osôb v byte , pričom správca zmenu zálohovej platby vykoná od nasledujúceho mesiaca po nahlásení zmeny a vyúčtovanie vykoná podľa stavu osôb nahlásených do 31.12. príslušného roka.Počet prihlásených osôb bude pravidelne kontrolovaný výpisom z použitia DEK kľúčov.
 - b) prevod vlastníctva bytu inému nadobúdateľovi
 - c) prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady na plnenia poskytované s užívaním bytu Ak vlastníč nenahlási skutočný počet osôb , ktorým prenajal byt, správca môže upraviť mesačný zálohový predpis podľa čestného prehlásenia , ktoré obdrží od ZVB príslušného vchodu domu .
 - d) užívanie bytu na iné účely ako na bývanie
 - e) odpis vodomeroov (pri prevode bytu na nového vlastníka)
12. Vlastníci alebo ZVB a NP majú právo nahliadnuť do účtovných dokladov správcu týkajúcich sa správy domu. ZVB a NP sú oprávnení zastupovať vlastníkov vo všetkých úkonoch spojených so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými jednotlivými vlastníkmi. Nerozhodujú však o veciach, ktoré podliehajú schváleniu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov alebo dvojtretinovou väčšinou vlastníkov v dome.
13. Vlastníci sa zaväzujú zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a zariadeniach domu, manipulácií, pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť, ako aj vstupov do priestoru, kde sa takéto zariadenia nachádzajú.
14. Vlastníci uhradia zmluvnú pokutu za nepravdivé nahlásenie počtu bývajúcich osôb vo výške 100,- EUR (3.012,60 Sk) , ktorá bude príjmom do fondu opráv. V prípade, ak to malo za následok opätovné rozúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, uhradí tiež vzniknuté náklady s rozúčtovaním , ktorý bude príjmom správcu .

15. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od tejto zmluvy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním alebo splnením. Nového vlastníka v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonaných pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu v dome.

Článok IV. Zodpovednosť za záväzky

1. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknutých pri výkone správy len do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome.
2. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru nesú vlastníci, v prípade, ak nie je možnosť úhrady záväzku krytím z fondu prevádzky, údržby a opráv pokiaľ boli urobené v zmysle odsúhlasených opráv.

Článok V. Schôdza vlastníkov bytov

1. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov. Štvrtina vlastníkov môže zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti nezvolal. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie schôdze vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi.
2. Správca zvoláva schôdzu vlastníkov najmenej jedenkrát za rok v súvislosti s predložením ročnej správy o svojej činnosti za predchádzajúci rok, alebo
 - a) po dohode so ZVB a NP
 - b) z podnetu najmenej 25 % vlastníkov v lehote do 15 dní od prevzatia žiadosti o zvolanie schôdze vlastníkov v dome
3. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze formou pozvánky do poštovej schránky a na obvyklé miesto. Zmluvné strany považujú takéto doručovanie oznámenia za dostatočné, pokiaľ vlastník písomne nezaslal inú doručovaciu adresu. V takom prípade bude oznámenie poslané písomne na túto adresu.
4. Schôdza vlastníkov rozhoduje o veciach hlasovaním. Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci majú spolu jeden hlas pripadajúci na jeden byt. Ich hlas platí len vtedy, ak majú zhodný prejav vôle. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov na výveskách vchodov v písomnej forme.
5. Ak počet zúčastnených vlastníkov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov v dome, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodu 6 tohto článku.

Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov domu a správcom počnúc dňom, kedy bola schválená schôdzou vlastníkov. Rovnako nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v dome sa schvaľuje návrh na vykonanie dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona.

6. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytového priestoru a o zmene spôsobu výkonu správy, rozhoduje sa vždy na schôdzi vlastníkov dvoj tretinovou väčšinou všetkých bytov v dome. Na toto hlasovanie sa nevzťahuje bod 5 tohto článku. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
7. Prehlasovaný vlastník v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby o veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.
8. Vlastníci v dome sa môžu dohodnúť na hlasovaní schôdze vlastníkov písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania. Písomnou formou sa nemôže hlasovať o otázkach uvedených v bode 6 tohto článku.
9. Hlasovanie písomnou formou môže navrhnúť ZVB a NP alebo správca, ktorý zverejní informáciu o predmete hlasovania v pozvánke na schôzdu vlastníkov a jej dorúčením každému vlastníkovi v dome a zverejnením na obvyklom mieste aspoň sedem dní pred uskutočnením schôdze vlastníkov bytov v dome. Písomné hlasovanie je právoplatné, ak za predmetnú vec hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov podľa bodu 5 tohto článku.
10. Po vykonaní hlasovania písomnou formou ZVB a NP za účasti ďalších dvoch vlastníkov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania a to dorúčením každému vlastníkovi v dome a zverejnením na obvyklom mieste písomnou formou. Písomné hlasovanie o tej istej veci sa nemôže opakovať.
11. V prípade neúspešného hlasovania podľa bodov 9 a 10 sa predmet hlasovania môže prerokovať na schôdzi vlastníkov v dome podľa bodu 5, výsledok tohto hlasovania sa oznámi do piatich pracovných dní od hlasovania a to dorúčením každému vlastníkovi v dome a zverejnením na obvyklom mieste.
12. Na schôdzi vlastníkov môže vlastníka bytu na základe písomného splnomocnenia s úradne overeným podpisom zastupovať iný vlastník alebo iná poverená osoba. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze ZVB a NP a správcovi.
13. Do pôsobnosti schôdze vlastníkov patrí najmä:
 - a) zvoliť ZVB a NP a to tak, aby každý vchod mal v rovnaký počet zástupcov
 - b) rozhodovať o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva a pozemku a o ich prenájme a využití
 - c) navrhovať uzatvorenie zmluvy o výkone správy so správcom ako aj zmeny a doplnky tejto zmluvy
 - d) voliť a odvolávať ZVB a NP, rozhodovať o obsahu zmluvy o výkone správy jej zmene a o odstúpení od zmluvy
 - e) určovať výšku preddavku do fondu údržby a opráv, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu

- f) určovať výšku nájomného za spoločné priestory slúžiace na podnikateľské účely. Tieto finančné prostriedky sú príjmom do fondu opráv.
 - g) schvaľovať tvorbu a použitie prostriedkov fondu údržby a opráv na príslušný kalendárny rok
 - h) určovať ZVB a NP, ktorí budú mať spolu so správcom právo podpisovať vykonanie prác a overovať správnosť faktúr, preberať vykonané práce ako aj udeľovať mu ďalšie oprávnenie
 - i) schvaľovať, meniť alebo rušiť zmluvu o výkone správy nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zrušenie je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP.
14. ZVB a NP zastupujú vlastníkov domu voči správcovi v období medzi dvoma schôdzami vlastníkov. ZVB a NP informujú vlastníkov bytov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. ZVB a NP nie sú oprávnení rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci v dome podľa článku V. tejto zmluvy.
15. Vlastníci splnomocňujú ZVB a NP ku všetkým úkonom spojených so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami, k preberaniu vykonaných prác, k overovaniu správnosti faktúr, k preberaniu písomností doručených správcom a vlastníkmi, ako aj k objednávaní prác v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy.
16. O priebehu rokovania a prijatých uzneseniach schôdze vlastníkov spisuje správca alebo schôdzou poverená osoba zápisnicu. Zápisnicu overujú najmenej dvaja poverení zúčastnení vlastníci. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, splnomocnenia, prípadne iné dokumenty, ktoré boli predmetom rokovania.

Článok VI. Spôsob výkonu správy

1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku zabezpečuje správca v rozsahu a za podmienok dohodnutých touto zmluvou dodávateľským spôsobom, a to čo najhospodárnejšie a uzatvára v mene vlastníkov príslušné zmluvy.
2. Plánované práce a opravy väčšieho rozsahu zabezpečuje správca spoločne so ZVB a NP.
3. Ak správca nepredloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, fondu údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote najneskôr do 31. mája príslušného roka, nepatrí mu mesačná odmena vlastníka za výkon správy určená podľa článku IX. až do písomného predloženia uvedenej správy.
4. Havarijné stavy nepodliehajú schvaľovaniu schôdzou vlastníkov. Havarijný stav je potrebné okamžite odstrániť, aby sa predišlo väčším škodám.
5. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom, ak mu bol oznámený a bez vážneho dôvodu, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom úroky z omeškania vo výške dvojnásobku úrokovej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej ku dňu začatia omeškania.
6. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom.

Správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu len v tom prípade, ak vlastníci v dome neuzatvoria zmluvu o výkone správy s iným správcom do jedného roka od vypovedania zmluvy o výkone správy.

7. Právne vzťahy vlastníkov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty zo strany správcu sa riadia ustanoveniami tejto zmluvy o výkone správy.

Článok VII.

Fond údržby a opráv a spôsob jeho hospodárenia

1. Správca je povinný zriadiť účet fondu údržby a opráv na zabezpečenie riadneho vykonávania údržby, opráv, prípadne zlepšenia spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku.
Tento fond tvoria:
 - a) mesačné poplatky podľa článku III bodu 8, písm. a) tejto zmluvy
 - b) mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov
 - c) úroky z účtu, úroky z omeškania podľa článku II. bodu 9 tejto zmluvy a iné príspevky
2. Finančné prostriedky fondu údržby a opráv sú určené na opravy, údržbu, prípadne zlepšenia spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku. Z fondu údržby a opráv sa hradia najmä tieto opravy :
 - a) na hlavnom potrubí studenej vody od vodomeru na vstupe do domu po prvý uzáver v byte vrátane
 - b) na hlavnom potrubí teplej úžitkovej vody od vodomeru na vstupe do domu po prvý uzáver v byte vrátane
 - c) vodomerov teplej a studenej vody, ak sa vlastníci nedohodnú inak
 - d) na hlavnom odpadovom potrubí po posledné tesnenie napojenia do bytu vrátane
 - e) na plynovom potrubí od merača plynu na vstupe do domu po hlavný uzáver do bytu vrátane
 - f) na rozvode ústredného kúrenia od merača dodávaného tepla po bytový uzáver vrátane
 - g) iné poplatky podľa článku II. bodu 2 písm. b) až e)
3. Súhlas vlastníkov podľa bodu 2 tohto článku sa nevyžaduje na financovanie odstránenia havárií a nákladov spojených s pravidelnými odbornými prehliadkami a odbornými skúškami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie bežnej údržby a opravy, ktorá nepresiahne v jednotlivom prípade sumu vo výške 165,97 EUR (5 000,- Sk) .
4. Súčasťou fondu údržby a opráv je príspevok z prenajatých spoločných priestorov alebo spoločných priestorov, úroky z účtu fondu opráv, poplatky z omeškania, poplatky z oneskorených úhrad a iné príspevky .
5. Prostriedky fondu údržby a opráv sa vedú na samostatnom účte domu otvorenom správcom. Správca ich nesmie použiť na úhradu nákladov iných domov ani svojich vlastných nákladov.
6. Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu do 165,97 EUR (5.000,- Sk) čerpá správca bez súhlasu vlastníkov od 165,97 EUR (5 000,- Sk) do 1.659,70 EUR (50.000,- Sk) je potrebný súhlas ZVB a NP a nad 1.659,70 EUR (50 000,- Sk) nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome, pričom ku vybranému dodávateľovi a cene sa vyjadrujú ZVB a NP.
7. Prostriedky fondu údržby a opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

Článok VIII.

Fond prevádzky a spôsob jeho hospodárenia

1. Správca je povinný zriadiť účet fondu prevádzky za účelom úhrady plnení služieb s užívaním bytov a nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu uvedených v článku II. bodu 2 písm. f) tejto zmluvy. Tento fond tvoria:
 - a) mesačné poplatky určené správcom, pri určovaní jeho výšky vychádza správca zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok
 - b) mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov
2. Správca sa zaväzuje používať finančné prostriedky z fondu prevádzky na úhradu platieb dodávateľom.
3. Prostriedky fondu prevádzky sa vedú na samostatnom účte domu otvorenom správcom. Súčasťou tohto fondu je aj odmena za výkon správy. Správca ich nesmie použiť na úhradu nákladov iných domov ani svojich vlastných nákladov, okrem svojho poplatku za výkon správy.
4. Finančné prostriedky z fondu prevádzky nepoužíte v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov vracajú vo vyúčtovaní.

Článok IX.

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že mesačná odmena správcovi za výkon správy v zmysle tejto zmluvy je **4,98 EUR** (150,- Sk) s DPH za každý byt .
2. Správca je oprávnený požiadať o zmenu výšky odmeny vlastníkov bytov s uvedením dôvodu . Zvýšenie je podmienené súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov zúčastnených na schôdzi .
3. Súčasťou zmluvy je cenník služieb poskytovaných správcom nad rámec tejto zmluvy o výkone správy .

Článok X.

Plná moc

1. Vlastník splnomocňuje správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle a rozsahu tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov bude zaviazaný priamo vlastník bytu a nebytového priestoru.
2. Právne úkony vykoná správca v mene bytového domu a v prospech bytového domu a splnomocnenie oprávňuje správcu k úkonom voči štátnym orgánom a organizáciám, podnikom, súkromným spoločnostiam a podnikateľom.
3. Správca na vybavenie, prevzatie a dispozíciu úveru musí mať od vlastníkov bytov osobitné splnomocnenie.

Článok XI. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace pre obidve zmluvné strany. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len vtedy, ak s výpoveďou prejaví písomný súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov v dome. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V tomto prípade nejde o zmenu formy výkonu správy, ale o výkon správy domu iným správcom na základe zmluvy o výkone správy.
2. V prípade ukončenia platnosti tejto zmluvy je správca povinný odovzdať ZVB a NP alebo určenej právnickej osobe alebo fyzickej osobe dokumentáciu v zmysle termínov určených zákonom formou odovzdávajúceho a preberacieho protokolu.
3. V prípade akejkoľvek zmeny, splnutia alebo zlúčenia správcu s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou, nemôže byť takáto zmena na ujmu vlastníkov v dome, správca je povinný o tejto skutočnosti písomne informovať vlastníkov v dome.
4. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami potvrdenými obidvomi zmluvnými stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejsť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
5. Za hrubé porušenie zmluvy zo strany správcu sa považuje neuhrádzanie záväzkov domu voči dodávateľom prác a služieb napriek tomu, že na samostatných analytických účtoch domu je na tento účel dostatok finančných prostriedkov.
6. Za hrubé porušenie zmluvy zo strany vlastníka sa považuje najmä neuhradenie odmeny za správu správcovi a neuhrádzanie platieb na samostatné analytické účty domu tak, že správca nie je schopný uhrádzať záväzky domu voči dodávateľom služieb.
7. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Občianskeho Zákonníka.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
9. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom jeden rovnopis zostane u správcu a jeden rovnopis dostane ZVB a NP. Vlastníci dostanú kópiu zmluvy.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, že zmluva bola uzatvorená na základe pravdivých údajov, slobodnej vôle, nebola dohodnutá v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok a na znak svojho súhlasu ju podpisujú.
11. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom **1.1.2009**, s výnimkou ustanovenia čl. IX, bod 1. ktorý nadobúda účinnosť dňom podpisu obomi zmluvnými stranami.

Článok XII.
Podpisy zmluvných strán

Vlastník bytu: Bartoškova 6

č.b.	Meno a priezvisko	Spoluvl. podiel	Podpis
------	-------------------	-----------------	--------

Správca:

JUDr. Ondrej Štrigner
konateľ

Ing. Peter Uberal
konateľ



Zmluva o výkone správy č.162022

uzavretá podľa § 8a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon“)

ČLÁNOK I.

Zmluvné strany

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na Bartoškova ul.č. 6,8,10, Bratislava so súpisným číslom 127, ktorý je postavený a parcelách číslo 11291/1,2,3, a ktorý je zapísaný na liste vlastníctva číslo 2588 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nové Mesto
Číslo účtu - IBAN: SK 54 1100 0000 0026 3225 0023
BIC: TATRSKBX

(ďalej len „vlastníci“)

zastúpení na základe poverenia vlastníkov, povereními osobami:
Ing. Peter Dyrka

a

2. SBYT, s. r. o.

Prievozska 18, 820 04 Bratislava 24

V zastúpení: Ing. Jana Svičková – konateľ
Silvia Repaská - konateľ

IČO: 44 239 025

DIČ: 2022659892

DIČ DPH: SK 2022659892

Zapísaný v Obchodnom registri OS BA 1, Odd. Sro, vl. č. 53553/B

Správca je zapísaný do zoznamu správcov bytových domov pod evidenčným číslom 0133.

(ďalej len „správca“)

ČLÁNOK II.

Predmet zmluvy

1. Vlastníci poverujú správcu výkonom správy bytového domu v Bratislave so súpisným číslom 127, ktorý je postavený na parcelách číslo 11291/1,2,3, a ktorý je zapísaný na LV 2588 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor pre katastrálne územie Nové Mesto (ďalej len „dom“).
2. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príslušenstva domu,
 - 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) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

ČLÁNOK III.**Práva a povinnosti správcu**

1. Na splnenie svojho záväzku v rámci tejto zmluvy je správca povinný:

A) V ekonomickej oblasti:

- zriaďiť a viesť analytický účet bytového domu s členením podľa vchodov, (tvorba, čerpanie fondu, prevádzky a údržby) na ktorý budú vlastníci poukazovať mesačné zálohové platby,
- spracovať ročné vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu - finančné hospodárenie do 31.05. nasledujúceho roka – v prípade mimoriadnej situácie, správca môže termín posunúť v súlade s platným zákonom alebo vyhláškou, ktorý/á bude v tom čase zverejnený/á,
- vykonávať všetky úhrady súvisiace so správou domu, navrhovať výšku záloh za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a sledovať ich úhrady,
- uhrádzať platby a príspevky na účty domu,
- pripraviť podklady na rozpočítanie nákladov tepla a teplej vody ,
- sledovať dodržiavanie uzatvorených dodávateľských zmlúv a nájomných zmlúv na spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,
- viesť a udržiavať aktuálny zoznam všetkých údajov o vlastníkoch (na základe oznámených zmien údajov od vlastníkov),
- nahrávať bankové výpisy a zaúčtovať jednotlivé platby, mesačné splátky úveru,
- doplňať a nahrávať dokumenty na webovú stránku - klientská zóna,
- sledovať a kontrolovať dodávateľsko – odberateľské faktúry (studená voda a pod.),
- viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- zabezpečiť pasívny prístup k bankovému účtu po dohode so zástupcom bytového domu ,
- archivovať doklady ekonomického úseku podľa registratúrneho plánu.

B) V technicko – prevádzkovej oblasti:

- zabezpečovať pravidelné a preventívne prehliadky domu,
- vypracovať a predložiť do 30. novembra vlastníkom plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebovanie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- oslovovať dodávateľov pre dodanie cenových ponúk (2 cenové ponuky správcu) s tým, že vlastníci z bytového domu majú taktiež možnosť si zabezpečiť svoje cenové ponuky),
- uzatvárať zmluvy o dielo a iné dodávateľsko - odberateľské zmluvy (mimo zmlúv na odvoz a likvidáciu odpadu, dodávku teplej vody, studenej vody, elektrickej energie..) na základe súhlasu zástupcov domu a podľa čl. VIII bod 4, písm. b) a podľa čl. VIII bod 4, písm.c) na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a uplatňovať práva vlastníkov zo zodpovednosti za vady,
- evidovať a uchovávať zápisy zo schôdzí vlastníkov a všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov v dome, výsledky písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín, ktoré správca realizoval,
- nahlasovať poistné udalosti a pripravovať doklady k poistným udalostiam,
- kontrolovať faktúry hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv - (ďalej „ len FPÚaO“) - overenie ich vecnej a formálnej správnosti,
- evidovať meradlá, podľa platnej legislatívy,
- spracovať namerané údaje z meradiel studenej vody (ďalej „ len“ SV) a pod.
- podľa potreby pripravovať podklady pre rozúčtovanie meračov - podľa potreby,
- viesť evidenciu zákonných revízií podľa platných technických noriem a STN,
- zvoliť schôdzu vlastníkov, minimálne raz ročne,
- vypracovať k vyúčtovaniu správu o stave domu za predchádzajúci rok týkajúce sa domu, najmä

o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu,
- archivovať doklady technického úseku podľa registratúrneho plánu.

C) V dodávateľskej oblasti zabezpečovať- (služby hradené z FPÚaO a z fondu prevádzky služieb)

- opravy, údržbu a revízie spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu a odstránenie porúch,
- dodávka vody z verejného vodovodu,
- odvádzanie zrážkovej vody,
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu a čistotu pri kontajneroch,
- deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu,
- upratovanie spoločných častí s výberom právnickej alebo fyzickej osoby,
- čistenie a odpratávanie snehu z prístupových chodníkov a pozemkov vo vlastníctve vlastníkov, resp. aj z iných chodníkov a pozemkov podľa platnej legislatívy, resp. podľa uváženia vlastníkov.
- poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- opravy, údržbu a prevádzku výťahov,
- nepretržitú havarijnú službu,
- dokumentáciu a činnosti v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci (BOZP) a pred požiarmi (PO) a pod.

D) Služby nad rámec zmluvy o výkone správy (ďalej len „ZoVS“) za osobitnú odplatu – podľa platného cenníka správcu (www.sbyt.sk):

- uzatvárať nájomné zmluvy na prenájom spoločných častí a zariadení v dome,
- pripravovať podklady pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa alebo súvisiacich so správou domu, vrátane exekúcií (na exekučné konanie je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov),
- podávať návrhy na dobrovoľné dražby na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- uplatňovať práva vlastníkov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám,
- zastupovať vlastníkov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu a nebytových priestorov v dome,
- pripravovať dohody na rôzne činnosti - podľa platnej legislatívy a pod.

Súčasťou zmluvy o výkone správy je platný cenník správcu za služby nad rámec zmluvy o výkone správy (príloha č. 1). Pri zmene cien a/alebo doplnení služieb nad rámec zmluvy o výkone správy, správca cenník upraví a zverejní na webovom sídle správcu.

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 a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov,
 - d) dodržiavať pri správe bytového domu všeobecné záväzne právne predpisy, príslušné technické normy a ustanovenia tejto zmluvy,
 - e) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- 3. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu.**
- 4. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu.**
- 5. Správca má právo odmietnuť rozhodnutie vlastníkov, ktoré je v rozpore so všeobecnými záväznými právnymi predpismi.**
- 6. Správca má právo zúčastňovať sa na všetkých schôdzach vlastníkov a vlastníci sa zaväzujú ho o takomto stretnutí včas informovať.**
- 7. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu.**
- 8. Správca má právo označiť na vlastné náklady ním vykonávanú správu na viditeľnom mieste domu a to**

umiestnením tabuľky pre každý jeden vchod, alebo iným vhodným spôsobom.

9. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

10. Správca je oprávnený zverejňovať na klientskej zóne, za účelom ochrany majetku vlastníkov, zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch na úhradách za plnenie a do FPÚaO vo výške trojnásobku aktuálneho mesačného určenia (mesačného zálohového predpisu vlastníka), ak je také zverejňovanie podľa posúdenia správcu vhodné. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch na úhradách za plnenie a do FPÚaO.

11. 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, previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania FPÚaO, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

ČLÁNOK IV.

Práva a povinnosti vlastníkov bytového domu

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať výkon svojich práv a povinností v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy.

2. Správca vykonával pred uzatvorením novej zmluvy správu domu na základe predchádzajúcej zmluvy o výkone správy, a preto disponuje potrebnými dokladmi od vlastníkov, ktoré sú potrebné na správu podľa novej zmluvy. Vlastníci sú povinní do 7 dní od uskutočnenia zmeny týkajúcej sa osoby vlastníka bytu alebo nebytového priestoru túto písomne oznámiť správcovi. V opačnom prípade sa má, do jej oznámenia za to, že zmena nenastala.

Ide najmä o tieto skutočnosti:

- a) o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru,
- b) zmenu spôsobu využívania priestoru s právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu verejnej správy na úseku stavebného konania,
- c) stav a každú zmenu počtu osôb užívajúcich byt alebo nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny,
- d) zmenu plošnej výmery bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery.

3. Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka v zmluve o prevode zabezpečia, že nový vlastník pristúpi k tejto zmluve o správe. Povinnosť nového vlastníka na vykonávanie úhrad spojených s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru je daná od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva. Ak sa strany písomne dohodli inak (napr. protokol o odovzdaní bytu) a túto dohodu správcovi písomne oznámili, bude zmena vykonaná podľa ich dohody.

4. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome zo zákona nový vlastník pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka doterajší vlastník v dome prestáva byť účastníkom zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

5. Vlastníci sú povinní na požiadanie umožniť správcovi alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru na vykonanie opravy alebo údržby spoločnej časti domu alebo spoločných zariadení domu alebo na vykonanie odpisov stavu meračov a pod.

6. V prípade prenájmu bytu a nebytového priestoru zodpovedá vlastník za včasné a správne úhrady za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, do fondu prevádzky, údržby a opráv a

odmeny správcovi. Vlastník bytu takisto zodpovedá za pravdivosť údajov týkajúcich sa najmä počtu osôb bývajúcich v byte.

7. Pri prevode bytu a nebytového priestoru zodpovedá nový vlastník za odpočty meračov, ich správnosť a písomné nahlásenie ich stavov správcovi ku dňu prevodu. Predávajúci vlastník je povinný oznámiť správcovi svoju novú adresu pre potreby doručenia ďalších dokladov (napr. vyúčtovanie a pod.).
8. Na zabezpečenie úhrad za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru, do fondu prevádzky, údržby a opráv a odmeny správcovi sú povinní vlastníci poukazovať zálohové platby.
9. Vlastníci sú povinní v prípade, že na účte domu nie je z dôvodu neplatenia zálohových platieb dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu služieb, znášať sankcie dohodnuté s dodávateľmi služieb, pričom správca zabezpečí zúčtovanie sankcií voči neplatičom v dome. Primerane sa toto pravidlo použije aj v prípade tých vlastníkov bytov, ktorí porušením svojich zmluvných alebo zákonných povinností spôsobia výdavky z účtu domu, ktoré by nemuseli byť vynaložené, nebyť protiprávneho konania týchto vlastníkov.
10. Vlastníci sú povinní sprístupniť byt pre potreby odpočtov meračov vo svojom byte a na základe písomnej výzvy správcu oznámiť počet osobomesiacov. Pokiaľ tak neurobia, správca je povinný vychádzať pri meraní dodávok z kvalifikovaného odhadu a postupovať v zmysle platných noriem a všeobecne záväzných právnych predpisov.
11. Vlastník je povinný udržiavať svoj byt a nebytový priestor na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy zariadení v ňom. Vlastník je povinný konať tak, aby pri užívaní bytu a nebytového priestoru v dome nerušil a neohrozoval ostatných užívateľov v dome vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv. To platí aj v prípade prenájmu bytu alebo nebytového priestoru.
12. Vlastník je povinný odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo ho spôsobili osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
13. Vlastníci sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia v ich byte alebo nebytovom priestore. Ak vlastníci v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
14. Vlastník, ktorý plánuje stavebné úpravy vo svojom byte a nebytovom priestore je povinný túto skutočnosť písomne oznámiť správcovi domu ešte pred začatím týchto úprav. V tomto oznámení uvedie rozsah plánovaných stavebných úprav a doloží kópiu stavebného povolenia resp. ohlášky podľa stavebného zákona. Týmto oznámením nie sú dotknuté povinnosti vlastníka vyplývajúce mu zo všeobecne záväzných právnych predpisov na úseku stavebného konania a zo zákona.
Ak vlastník neoznámí správcovi stavebné úpravy v byte a nebytovom priestore, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav v byte a nebytovom priestore príslušnému stavebnému úradu. Vlastník bytu je povinný na výzvu umožniť správcovi prístup do svojho rekonštruovaného bytu a nebytového priestoru z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu
15. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu, či zasahoval do spoločných častí (patrí sme aj fasáda domu a lodžie domu) alebo spoločných zariadení domu bez súhlasu ostatných vlastníkov podľa § 11 ods. 4 zákona.
16. Vlastníci majú právo oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy domu.
17. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu. Toto právo realizujú vlastníci najmä prostredníctvom zástupcov vlastníkov alebo na schôdzi vlastníkov. O veciach týkajúcich sa domu rozhodujú v plnej miere vlastníci, ak rozhodovanie o týchto veciach nie je na základe tejto zmluvy alebo na základe zákona zverené správcovi. Správca vykoná vôľu vlastníkov na základe písomného dokladu t.j. zápisnice zo schôdze vlastníkov spolu s prezenčnou listinou z predmetnej schôdze, resp. z písomného hlasovania vlastníkov.
18. Komunikáciu vlastníkov so správcom zabezpečujú zástupcovia vlastníkov zvolení vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len osoba, ktorá je vlastníkom bytu alebo

nebytového priestoru v dome. Zástupcovia vlastníkov informujú vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupcovia vlastníkov sú povinní uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov v dome. Zástupcovia vlastníkov nie sú oprávnení rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci.

19. Vlastníci, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastními v súlade so zákonom. Na tento účelom je správca povinný zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

ČLÁNOK V.

Zálohový predpis a vyúčtovanie

1. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a správy domu a na zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov sú vlastníci povinní platiť na účet domu do fondu prevádzky, údržby a opráv, za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a odmenu správcovi za výkon správy mesačne platby, ktoré sú skladajú z platieb v nasledovnej výške:

- a) príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške schválenej vlastními,
- b) zálohová platba za služby poskytované k užívaniu bytu alebo nebytového priestoru vo výške určenej správcom v zálohovom predpise,
- c) odmena za výkon správy vo výške určenej v tejto zmluve.

2. Správca vypočíta vlastníkovi výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru, pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie alebo z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

3. Platby sú vlastníci povinní uhradiť bankovým prevodom alebo poštovou poukážkou na účet vlastníkov s presným uvedením variabilného symbolu uvedeného na zálohovom predpise, ktorý vystaví správca pre každého vlastníka a to mesačne do 15. dňa bežného mesiaca.

4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov z dôvodov vyplývajúcich:

- zo všeobecne záväzných právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov,
- ak sa zmení rozsah poskytovaných služieb súvisiacich so správou domu,
- ak náklady účtované v predchádzajúcich obdobiach prevýšili výšku preddavkov,
- v prípade rozhodnutia vlastníkov o zmene výšky príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

O uskutočnených zmenách zálohových platieb správca písomne informuje vlastníkov.

5. Správca vyúčtuje skutočné náklady za poskytované plnenia na jednotlivé byty a nebytové priestory takto:

a) podľa nameraných hodnôt na všetkých meračoch:

- vodné, stočné (SV, TV). Podľa nameraných hodnôt pomerových meračov v bytoch a nebytových priestoroch upravených koeficientom zohľadňujúcim spotrebu nameranú medzi fakturačným meračom a bytovým meračom (platná vyhláška).
- dodávku tepla pre ÚK (ústredné kúrenie), ak si vlastníci hlasovaním neustanovili inak.

Konečnému spotrebiteľovi, ktorý neumožní odpočet určeného meradla na meranie množstva teplej úžitkovej vody, sa určí náhradný indikovaný údaj vo výške 1,5-násobku priemernej hodnoty indikovaných údajov na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania.

Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody, zavinil, že určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožnil určené meradlo nainštalovať, určené meradlo demontoval alebo inak znefunkčnil, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie teplej úžitkovej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania.

V prípade, že odpis meračov vykoná správca, bude si správca odpis účtovať podľa platného cenníka, resp., ak odpis meračov vykoná dodávateľská spoločnosť, odpis si bude účtovať na základe zmluvy a bude hrazený z fondu prevádzky, údržby a opráv.

b) podľa počtu osôb bývajúcich v byte alebo v nebytovom priestore:

- užívanie výťahov,
- odvoz a likvidácia domového odpadu,
- osvetlenie spoločných častí a zariadení domu,
- upratovanie spoločných častí a zariadení domu vrátane zimnej údržby príslušenstiev chodníkov vo vlastníctve vlastníkov,

c) podľa podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru:

- odvod zrážkovej vody,

d) podľa spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu:

- poistenie domu - spoločné časti a zariadenia,
- fond prevádzky, údržby a opráv,

e) rovnakým dielom - za byt a nebytový priestor:

- za vykonanú deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciiu spoločných zariadení a spoločných častí a paušálny poplatok za pohotovostnú a havarijnú službu,
- odmena zástupcom vlastníkov,
- bankové poplatky, poštovné, správa a iné.

6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je neobývaný alebo neužívaný sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ani od úhrady platby za správu. Pri stanovení mesačných preddavkových platieb ako aj pri vykonávaní ročného vyúčtovania sa bude pre každý (aj neobývaný) byt zohľadňovať minimálne jedna osoba.

7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 30 dní po doručení vyúčtovania vlastníkovi. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatať nedoplatku. Reklamácie vyúčtovania nákladov sa riadia Reklamačným poriadkom správcu uverejnenom na webovej stránke správcu www.sbyt.sk.

8. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte domu, môže správca prechodne použiť prostriedky fondu údržby a opráv, tieto však musí vrátiť na účet fondu.

9. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní platieb, zaplatí úrok z omeškania vo výške určenej podľa ustanovení Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov, ktoré je správca povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.

10. Ak vlastník bude s platením mesačných preddavkov v omeškaní aspoň 3 mesiace, resp. nezaplatí nedoplatok z vyúčtovania, zašle správca vlastníkovi prvú upomienku (výzvu) – písomne alebo e- mailom alebo sms správou. Po nezaplatení nedoplatku prvou upomienkou (výzvou), správca pošle druhú upomienku (výzvu) na úhradu nedoplatku doporučené - poštou.

11. Po neuhradení nedoplatku ani do 7 dní od doručenia druhej upomienky (výzvy), pristúpi správca k súdnemu vymáhaniu nedoplatku prostredníctvom zazmluvneného advokáta za takých podmienok, aby advokát mal voči vlastníkovi nárok na náhradu odmeny určenej podľa vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb v znení neskorších predpisov o tarifnej odmene. Náklady spojené so zaslaním upomienky (výzvy) bude správca účtovať zvlášť na účet dlžného vlastníka, podľa platného cenníka správcu. Každá upomienka bude príjmom správcu. Sumu zodpovedajúcu výške odplaty správcu za upomienku a/alebo za prípravu podkladov pre vymáhanie pohľadávky je správca povinný uplatniť a vymáhať v mene ostatných vlastníkov od vlastníka, ktorému nedoplatok (dlh) vznikol. Úrok z omeškania bude príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv. Náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním vlastníkov je správca oprávnený uhrádzať z účtu vlastníkov aj bez súhlasu vlastníkov alebo ich zástupcov (po vymožení pohľadávky od dlžníka budú použité finančné prostriedky vrátené späť na účet vlastníkov. V prípade vypracovania zmluvy o dielo, resp. inej zmluvy alebo zastupovania vlastníkov voči tretím osobám a pod., kde je potrebné posúdiť/zastúpiť vlastníkov advokátom, si advokát bude účtovať dohodnutú odmenu.

12. Vlastníci sa zaväzujú zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a zariadeniach domu a manipulácií, pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť, ako aj vstupov do priestoru, kde sa takéto zariadenia nachádzajú

13. Vlastníci sú povinní uvádzať pri komunikácii so správcou len úplné, presné a pravdivé informácie.

14. Za uvedenie nepravdivých údajov stave na meračoch alebo za nenahlásenie alebo nepravdivé

nahlásenie počtu bývajúcich osôb uhradí vlastník bytu správcovi zmluvnú pokutu vo výške 16,60 €. V prípade, ak by to malo za následok opätovné rozúčtovanie nákladov za plnenia v celom bytovom dome uhradí tiež správcovi vzniknuté náklady s rozúčtovaním a škodu spôsobenú ostatným vlastníkom.

15. Zástupcovia domu majú nárok na mesačnú odmenu vo výške 1,- €/byt a nebytový priestor/jeden zástupca brutto (v hrubom) + odvody, pri uzatvorení dohody, resp. si odmenu môžu aj fakturovať, ak majú na to oprávnenie. Odmena sa bude vyplácať po dohode so zástupcami domu ako nepravidelný, resp. pravidelný príjem.

16. Ak správa eviduje voči vlastníkovi nedoplatok na zálohových platbách za úhrady za plnenia alebo preddavkov do FPÚaO a vlastník má z ročného vyúčtovania preplatok, je správca oprávnený takéto vzájomné pohľadávky jednostranne započítať.

17. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.

ČLÁNOK VI.

Schôdza vlastníkov

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku.

2. Rozhodnutia vlastníkov domu sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.

3. Za každý byt a každý nebytový priestor v dome má jeho vlastník jeden hlas.

4. Vlastník môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa preukazuje originálom plnomocenstva na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov resp. vlastníkovi poverenému kontrolou prezencie alebo na požiadanie aj vlastníkov. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.

Pre účely archivácie zápisnice zo schôdze resp. zápisnice z písomného hlasovania odovzdá poverená osoba originál svojho splnomocnenia alebo úradne overenú kópiu a to aj v prípade generálneho splnomocnenia.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:

a) správcu,

b) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe do funkcie alebo odvolaní z funkcie.

5. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „štvrtina vlastníkov“). Termín konania schôdze vlastníkov má byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo, keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov.

O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov.

6. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe, ktorú obdrží každý vlastník. (do schránky alebo poštou alebo e- mailom). Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o písomnom hlasovaní musí byť doručené aj správcovi, ak schôdzu vlastníkov alebo písomné hlasovanie vyhlasujú vlastníci.

7. 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 vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený

vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Ak vlastník nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

8. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník a podpíšu ju zvolení overovatelia. Prílohou zápisnice je aj originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a prípadné vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy zapisovateľa a overovateľov.

9. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania. Správca zverejní zápisnicu alebo výsledky hlasovania na klientskej zóne a v tlačenej podobe zverejní na obvyklom mieste v dome (vyvesená skrinka/nástenka). Ak zvolala schôzdu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie aspoň štvrtina vlastníkov, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

10. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov, ak ich za vlastníkov podpísala nimi poverená osoba.

11. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutí vlastníkov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14 b zákona nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.

ČLÁNOK VII.

Hlasovanie vlastníkov

1. Vlastníci v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak hlasujú o:
 - a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi,
 - b) zmene formy správy,
 - c) výške odmeny zástupcom vlastníkov,
 - d) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi, s výnimkou čerpania financovania opráv, údržby a prevádzky uvedených čl. VIII bod 4.
 - e) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - f) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov v dome,
 - g) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušeného pozemku,
 - h) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v

- dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu
- i) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - j) prenájme spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - l) súhlas s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci v neprimeranom rozsahu,
 - s) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.
- 1a. Súhlas vlastníkov sa nevyžaduje pri montáži zdvihacieho zariadenia podľa osobitného zákona v spoločných častiach domu.
2. Vlastníci prijímajú rozhodnutia **dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov**, ak hlasujú o
- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
 - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
 - f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušnému pozemku.
3. **Súhlas všetkých vlastníkov sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o**
- a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov,
 - b) výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri, a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom alebo o jej zmene.
4. **O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov**, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
5. Ak vlastníci rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov.

ČLÁNOK VIII.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. 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, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu sa financujú aj opravy lodží, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu.
2. Vlastníci prispievajú do fondu vo výške odsúhlasenej nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak k bytu alebo nebytovému priestoru prilieha lodžia, terasa alebo balkón podľa § 19 ods.4 zákona pre účely tvorby fondu údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy lodžie, terasy a balkóna.

3. Príjmy do fondu sú:

- mesačné preddavky vlastníkov,
- príjmy z prenájmu,
- kreditné úroky,
- výťažok z exekúcie/dražby,
- zmluvné pokuty, úroky,
- príjmy z predaja spoločných priestorov, častí a zariadení domu, ak sa nedohodne inak.

4. Rozsah oprávnení pri čerpaní prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv je nasledovný:

- a) súhlasu správcu bez následného schválenia ostatnými vlastníkami bytov a NP podlieha:
- odstránenie havarijných stavov,
 - odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok,
 - vykonávanie revízií a následne odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie,
 - majetok, podľa osobitných predpisov,
 - výmena príslušných meradiel pred uplynutím doby stanovenej príslušným právnym predpisom – po odsúhlasení cenovej ponuky zástupcom bytového domu,
 - na financovanie bežnej údržby a opráv v dome v čiastke nepresahujúcej 150,- €
- b) súhlasu zvolených zástupcov bytového domu bez následného schválenia ostatnými vlastníkami bytov a NP podlieha:
- uhrádzanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku v sume nepresahujúcej 2.000,-€
- c) odsúhlaseniu nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov bytov a NP (na schôdzi, alebo, ktorí sa zúčastnili písomného hlasovania) podlieha:
- uhrádzanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku v sume nepresahujúcej 10.000,-€
- d) odsúhlaseniu nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP (na schôdzi, alebo písomným hlasovaním) a to na základe výsledku výberového konania vyhodnoteného zvolenými zástupcami vlastníkov podlieha:
- uhrádzanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v sume nad 10.000 €, -
5. Vlastníci kontrolujú opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu najmä prostredníctvom zvolených zástupcov vlastníkov.
6. V prípade neodsúhlasenia alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, ak ani na základe výzvy správcu nebol poskytnutý do fondu mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie porúch, správca nezodpovedá za škody a prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.
7. Prostriedky fondu nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

ČLÁNOK IX. Fond prevádzky služieb

1. Správca je povinný zriadiť účet fondu prevádzky služieb za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.

Tento fond tvoria:

- mesačné poplatky určené správcom. Pri určovaní ich výšky vychádza správca zo skutočných nákladov zúčtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok,
 - mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.
2. Správca sa zaväzuje používať finančné prostriedky z fondu prevádzky na úhradu platieb dodávateľom.
3. Prostriedky fondu prevádzky sa vedú na samostatnom účte bytového domu otvorenom správcom v TATRA BANKE, a.s.. Súčasťou tohto fondu je aj odmena za výkon správy.
4. Finančné prostriedky z fondu prevádzky služieb nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov vracajú vo vyúčtovaní.

ČLÁNOK X. Odmena za výkon správy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške **7,-€ bez DPH**, t.j. **8,40 € s 20 % DPH/byt a nebytový priestor**. Cena s DPH bude účtovaná v zmysle platného zákona o dani z pridanej hodnoty.
2. V odmene za výkon správy uvedenej v predchádzajúcom bode sú zahrnuté náklady správcu súvisiace so správou domu na základe tejto zmluvy (článok III, ods. 1, písm. A, B), okrem činností uvedených v článku III ods. 1 písm. D, ktoré sú spoplatnené podľa aktuálne platného cenníka služieb správcu (www.sbyt.sk).
3. Správca si vyhradzuje právo každoročne upraviť odmenu za výkon správy o kladnú mieru inflácie meranú priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien, (ďalej len "ročná miera inflácie") vyhlásenou ústredným orgánom štátnej správy Slovenskej republiky v oblasti štatistiky (ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je týmto orgánom Štatistický úrad SR) do výšky 5%. Ak spotrebiteľská inflácia presiahne viac ako 5% je potrebný písomný súhlas zástupcu vlastníkov bytov. Pre vysvetlenie uvádzame, že keď sa zvýši inflácia, tak náklady sa zvýšia aj správcovi napr. poplatky za prenájom, služby, pohonné hmoty a pod. Návrh na zvýšenie odmeny je správca povinný písomne oznámiť vlastníkom s uvedením dôvodov tohto zvýšenia (vrátane prenájmu spoločných zariadení).
4. Odmenu si správca vyinkasuje mesačne najneskôr posledný deň príslušného kalendárneho mesiaca a prevedie z účtu domu na svoj vlastný účet.

ČLÁNOK XI. Zodpovednosť správcu

1. 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 príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesú vlastníci bytov a nebytového priestoru v dome iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
2. Správca nezodpovedá vlastníkom za škodu:
- ak škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení náležitej starostlivosti v súlade so zákonom, alebo,
 - ak vlastníci napriek upozorneniu správcu neprijali potrebné uznesenie na schôdzi, alebo nevyčlenili

- alebo nezabezpečili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody alebo zmiernenie jej následkov,
- ak vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na svojom rozhodnutí (vrátane rozhodnutia na výber dodávateľa) majúcom za následok vznik škody,
 - ak škoda vznikla v súvislosti s nedostatočnými finančnými prostriedkami na účte domu,
 - ak škoda vznikla v dôsledku neposkytnutia súčinnosti alebo informácie správcovi zo strany vlastníkov, alebo porušenia inej povinnosti vlastníkov.
3. Správca má zaväzovať udržiavať účinnú zmluvu o poistení zodpovednosti za škodu pri výkone správy s dostatočným poistným krytím počas trvania tejto zmluvy. Poistná zmluva je zverejnená na webovom sídle správcu www.sbyt.sk.

ČLÁNOK XII.

Plná moc

1. Vlastníci ako splnomocnitelia, splnomocňujú zvolených zástupcov vlastníkov (splnomocnencov) na účelom udeľovania súhlasu na niektoré úkony správcu voči tretím osobám a výkon ich práv mimo schôdze vlastníkov.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť v každom jednotlivom prípade (napr. pri žalobe, pri dražbe, pri exekúcii a pod.) zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plnomocenstvo ním vybraným advokátom, kde musí byť dodržaný zákonný postup týchto úkonov a v súlade s podmienkami tejto zmluvy.
3. Vlastníci splnomocňujú správcu na základe rozhodnutia vlastníkov na uzatvorenie zmlúv o nájme spoločných priestorov a zariadení a súčasne splnomocňujú správcu zastupovať vlastníkov v súdnych konaniach pri vymáhaní prípadných nedoplatkov, ako aj vo všetkých ostatných súdnych sporoch týkajúcich sa správy domu.

Článok XIII.

Elektronická komunikácia

1. Vlastník môže požiadať správcu individuálne o zriadenie elektronickej komunikácie so správcom na základe podpisu žiadosti o elektronickej komunikácii (na požiadanie vlastníka, správca pošle vlastníkovi žiadosť). Po zaslaní žiadosti vlastníkom, komunikuje správca s vlastníkmi už elektronicky. Žiadosť sa vzťahuje predovšetkým na elektronické zasielanie:
 - ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu/ nebytového priestoru,
 - mesačného zálohového predpisu za služby spojené s užívaním bytu/ nebytového priestoru,
 - upomienky za nedoplatky na úhradách mesačných zálohových predpisov,
 - oznámenia o konaní schôdze vlastníkov,
 - oznámenia o konaní písomného hlasovania vlastníkov,
 - oznámenia o odpočte podružných meračov médií a energií,
 - akéhokoľvek oznamu týkajúceho sa správy domu.
2. Zaevidovanie e-mailovej adresy vlastníka, ako tzv. overenej (umožňujúcej jednoznačne identifikovať totožnosť komunikujúcej osoby), z ktorej je možné vykonávať hlasovacie právo vlastníka bytu/NP prostredníctvom elektronického hlasovania je v súlade s ust. § 36f zákona č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19.
2. V prípade, že elektronické hlasovanie a zasielanie horeuvedených dokladov elektronicky bude prijaté do zákona, naďalej vlastníka dáva súhlas na elektronické hlasovanie a zasielanie dokladov elektronickou formou až do odvolania vlastníkom. Odvolanie musí byť realizované písomnou formou a doručené správcovi na adresu SBYT, s.r.o., Prievozská 18, 820 04 Bratislava alebo e- mailom na: sbyt@sbyt.sk.

ČLÁNOK XIV.

Zákonné sankcie správcu

1. Ak správca nepredloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote 31. mája nasledujúceho roka, nemá až do ich predloženia nárok na platbu za správu.
2. Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
3. 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 vo výške určenej príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom.

ČLÁNOK XV.

Postup pri vyčiarknutí zo zoznamu správcov

1. Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.
Po vyčiarknutí zo zoznamu správcov je doterajší správca povinný:
 - a) o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov na klientskej zóne (www.sbyt.sk), a v tlačenej podobe na mieste obvyklom v dome
 - b) vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi bez zbytočného odkladu po tom, ako bol vlastními zvolený nový správca alebo vzniknutému spoločenstvu
 - c) do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku SVB zabezpečovať správu domu a to najviac po dobu šiest mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

ČLÁNOK XVI.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára písomne na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany bez udania dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2023. **Týmto dňom sa ruší pôvodná zmluva o výkone správy č. 14/2009.**
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, po odsúhlasení obidvomi zmluvnými stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejsť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
4. Vzťahy neupravené priamo touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona a subsidiárne Občianskeho zákonníka. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. pri Namiesto neúčinných ustanovení sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že ak v dôsledku zmeny zákonnej úpravy správy bytových domov (vrátane súvisiacich práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu) stratia niektoré z ustanovení tejto zmluvy platnosť a/alebo účinnosť, tak namiesto týchto ustanovení budú platiť pre tento zmluvný vzťah príslušné ustanovenia zákonnej úpravy bytových domov a ich správy.
6. Zmluvné strany berú na vedomie, že elektronická komunikácia môže nahrádzať listinnú podobu doručovaných dokumentov v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka, zákona o účtovníctve a iných všeobecne záväzných právnych predpisov v SR. Dokumenty doručené prostredníctvom elektronickej komunikácie sa budú považovať za rovnocenné s dokumentom zaslaným poštou na adresu dohodnutú

medzi zmluvnými stranami, ako adresu určenú pre doručovanie zásielok.

7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch pre správcu. Vlastník obdrží fotokópiu zmluvy.

8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť ich vzájomnou dohodou, mimosúdne, zmierne v intenciách § 43 Občianskeho zákonníka.

9. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

10. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik sú záväzné pre všetkých vlastníkov, ak sú podpísané správcou a osobou poverenou vlastníkmi, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená.

Vlastník nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať.

Správca je povinný schválené znenie zmluvy a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi najneskôr do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi.

V Bratislave dňa: 06. 12. 2022

Správca :

SBYT, s.r.o. ①
Prívozská 18
P.O.BOX
820 04 Bratislava 4

Ing. Jana Svičková
konateľ

Poverená osoba :

Ing. Peter Dyrka

Cenník

Správčovský poplatok:

Byt - podľa služby:

Nebytový priestor - podľa služby

7,20 €-20,00 €/mesiac

0,24 €/m2/mesiac

resp. podľa dohody

2,50 €-5,00 €/mesiac

1,20 €- 3,00 €/mesiac

Garáž - podľa služby:

Garažové státie - podľa služby :

Spoločná časť a spoločné zariadenie - sklad osobných potrieb: 0,50 €/mesiac

Služby nad rámec zmluvy o výkone správy

Služba	Poplatok	Úhrada
Ekonomická časť:		
Vyhotovenie potvrdení: vyhlásenie správcu pre kataster nehnuteľností	8,00 €	v rámci vyúčtovania
Zaslané prostredníctvom e- mailu – scan	5,00 €	
Upomienka č. 1 zaslaná poštou Upomienka č. 2 zaslaná poštou	5,00 €+ poštovné 10,00 €+ poštovné	v rámci vyúčtovania
SMS výzva E – mail výzva	0,50 € 2,00 €	
Vystavenie faktúr v mene vlastníkov za ks	1,50 €	z FPÚaO
Spracovanie opravného vyúčtovania z pochybenia vlastníka/vlastníkov	10,00 €/byt alebo NP	v rámci vyúčtovania
Spracovanie účtovníctva pre bytový dom	0,30 €/položka	podľa dohody
Mzdové, odvodové a daňové činnosti na základe dohody o pracovnej činnosti, dohody o vykonaní práce a dohody o brigádnickej práci študenta, dohoda za poskytované služby a pod. – PP/NP	10,00 €	Faktúra
Nájomné zmluvy: nepodnikatelia	16,60 €	v rámci vyúčtovania prípadne na účet
Nájomné zmluvy: podnikatelia	33,00 €	v rámci vyúčtovania prípadne na účet
Vypočítanie úroku z omeškania v rámci žaloby	5,00 €	v rámci vyúčtovania

Služba	Poplatok	Úhrada
Administratívne práce: vypracovanie výstupov a spracovanie údajov a podkladov nad rámec zmluvy o výkone správy	20,-€, resp. podľa dohody	z FPÚaO
Právna časť:		
Zapísanie zákonného záložného práva podľa § 15 zák.č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov	3,-€/osoba Minimálne 50,- €/bytový dom	v rámci vyúčtovania
Príprava podkladov pre vymáhanie nedoplatku – žaloba	30,00 €	v rámci žaloby
Príprava podkladov pre vymáhanie nedoplatku - exekúcia	20,00 €	v rámci exekúcie
Príprava podkladov - dobrovoľná dražba	120,00 €	v rámci dražby
Nahlásenie škody , prípadne iných úradných záležitostí (napr. polícia, štátne orgány a pod.)	12,00 €/hod.	Z FPÚaO
Účasť konateľa alebo zamestnanca správcu na súdnom pojednávaní	50,00 €	v rámci žaloby, exekúcie
Vymáhanie pohľadávok vlastníkov + exekúcie (vrátane vypracovania rôznych zmlúv + poradenstva a pod.)	Podľa platného cenníka oslovenej advokátskej kancelárie	z FPÚaO/ v rámci žaloby, exekúcie
Technická časť:		
Vyhotovenie potvrdenia: vek stavby Zaslané prostredníctvom e- mailu – scan	5,00 € 4,00 €	v rámci vyúčtovania
Vyhotovenie potvrdení: ostatné vyjadrenia správcu, napr.: stavebné úpravy, zmena kapacity istenia a pod.	5,00 €	v rámci , vyúčtovania
Odpis vodomero v – elektromerov; za kus byt/NP/garáž a vodoměr - na byt/NP/garáž	2,50 €	z FPÚaO
Odpis fakturačného meradla , vrátane meračov tepla	12,00 €	Z FPÚaO
Účasť správcu na schôdzi vlastníkov nad rámec zmluvných schôdzi vyplývajúcich zo zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v platnom znení (štvrtina vlastníkov)	20,00 € za každú začatú hod.	z FPÚaO

Služba	Poplatok	Úhrada
Písomné hlasovanie za každú začatú hodinu u za účasti správcu	30,00 €	z FPÚaO
Príprava podkladov k písomnému hlasovaniu	5,00 €/byt Minimálne 30,- €/bytový dom	z FPÚaO alebo v rámci vyúčtovania
Schôdza zvolaná na individuálny podnet vlastníka za účasti správcu	25,00 €	z FPÚaO alebo v rámci vyúčtovania
Výjazd - stretnutie správcu, resp. konateľa po pracovnej dobe na bytovom dome, styk s dodávateľmi, rokovania, konzultácie a pod.	50,00 € hod. a každú začatú hod. 10,00 €	na účet
Investičná časť:		
Kompletné zabezpečenie stavebného povolenia alebo ohlásenia stavby . Zabezpečenie stanoviska (napr.: stanovisko HaZZ, Obv.úradu životného prostredia, odd. ochrany vtáctva, vyznačenia právoplatnosti stav. povolenia a pod.) - bez kolkov a overenia dokladov	250,00 €	z FPÚaO
Kolaudácia – zabezpečenie podkladov, žiadosti, právoplatnosť a pod. - bez kolkov a overenia dokladov	100,00 €	z FPÚaO
Žiadosť o zaujatie verejného priestranstva	20,00 €	z FPÚaO
Žorganizovanie výberového konania + účasť správcu pre individuálne investičné akcie	30,00 €	z FPÚaO

Služba	Poplatok	Úhrada
Príprava a spracovanie dokladov a podanie žiadosti o poskytnutie úveru zo ŠFRB na kompletnú obnovu bytového domu. Zahŕňa napr.: schôdzu vlastníkov, príprava podkladov - písomné hlasovanie, zabezpečenie dokladov zo sociálnej a zdravotnej poisťovni, daňového úradu, vinkulácii poisťky, notár, komunikácia s bankou, Oprítomnosť technika na obnove domu, kontrolné dni, komunikácia s dodávateľmi a zástupcami BD a pod. - bez kolokov a overenia dokladov	1,0 % podľa skutočne vykonaných prác minimálne 1 000,-€	z FPÚaO
Príprava podkladov o úver k podaniu žiadosti na kompletnú obnovu bytového domu zo ŠFRB s tým súvisiaca príprava dokladov - bez kolokov a overenia dokladov (spolupráca s vybavovaním externej investičnej činnosti)	500,00 €	z FPÚaO
Činnosť správcu zabezpečovaná pri obnove bytového domu. Zahŕňa napr.: účasť správcu na kontrolných dňoch, komunikácia s príslušnými inštitúciami, organizovanie stretnutí so zástupcami a pod.....	25,00 € za každú hod.	z FPÚaO
Spracovanie dokladov k žiadosti o komerčný úver - bez kolokov a overenia dokladov	350,00 €	z FPÚaO
Všeobecná časť:		
Vybavenie vlastníka mimo stránkových hodín (neplatí, ak sa vlastník vopred dohodne)	7,00 €	v rámci vyúčtovania
Fotokópie - jedna strana (pôdorys/výkres/...)	0,30 €	v rámci vyúčtovania
Elektronické overenie údajov v liste vlastníctva + tlač LV	2,50 €	v rámci vyúčtovania
Iné činnosti nad rámec zmluvy – správa, ekonomika, technika	podľa dohody	z FPÚaO

Všetky ceny sú uvedené s DPH.

Tento cenník nadobúda účinnosť dňom 01.05.2021. Správca si vyhradzuje právo vykonávať zmeny predmetného sadzobníka.

DOMOVÝ PORIADOK

OBSAH

Úvodné ustanovenia	
Práva a povinnosti užívateľov bytov, nebytových priestorov a iných osôb.....	
Pokoj v dome	
Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby	
Poriadok a čistota v dome a v jeho okolí	
Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu	
Informačné zariadenia v dome	
Vyvesovanie a vykladenie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna	
Chov spoločenského zvierťa	
Otváranie a zatváranie vstupu do domu	
Záverečné ustanovenia	
Príloha č. 1 - Orientačná tabuľka intenzity hluku	

DOMOVÝ PORIADOK

PRVÁ ČASŤ

Všeobecné ustanovenia

Článok 1

Úvodné ustanovenia

- 1.1 Tento domový poriadok upravuje práva a povinnosti a vzájomné vzťahy medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, nájomcami bytov a inými osobami, ktoré sa zdržiavajú v bytovom dome Bartoškova 6,8,10 Bratislava (ďalej len „dom“). Ďalej upravuje uskutočňovanie stavebných úprav v dome, spôsob zabezpečenia pokoja, poriadku a čistoty v dome a v jeho okolí, spôsob užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, vstup do domu, informačné zariadenia, vyvesovanie a vykladanie predmetov, chov zvierat a ďalšie vzťahy, nevyhnutné pre prevádzku domu.
- 1.2 Ustanovenia domového poriadku vychádzajú z pravidiel, ustanovených všeobecne záväznými právnymi predpismi¹⁾.
- 1.3 Domový poriadok je záväzný pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov osoby, ktoré žijú s nimi v spoločnej domácnosti a pre každú osobu, ktorá sa v dome z akéhokoľvek dôvodu zdržiava pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a prifahlého pozemku (ďalej len „užívateľ/užívatelia“).
- 1.4 Práva a povinnosti užívateľa vrátane zodpovednosti za škodu, ktoré vyplývajú zo všeobecne záväzných právnych predpisov, nie sú obsahom domového poriadku dotknuté.

¹⁾ Napr. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákon č. 126/2006 Z.z. o verejnom zdravotníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Článok 2

Práva a povinnosti užívateľa bytov, nebytových priestorov a iných osôb

- 2.1 Užívateľ má právo nakladať s bytom, nebytovým priestorom a spoločnými priestormi podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a v súlade s týmto domovým poriadkom.
- 2.2 Užívateľ je povinný dodržiavať zásady dobrého susedského spolužitia a ustanovenia tohto domového poriadku a starať sa o ochranu majetku pred akýmkoľvek poškodením.
- 2.3 Každý užívateľ je zodpovedný za aktivity všetkých osôb nachádzajúcich sa v jeho byte, resp. nebytovom priestore alebo v bezprostrednom okolí domu, aj za aktivity všetkých užívateľov domu, ktorým umožnil vstup do bytového domu do tej miery, aby ich aktivita alebo správanie nepoškodzovali a neobmedzovali záujmy ostatných užívateľov, alebo aby aktivita alebo správanie neboli v rozpore s týmto domovým poriadkom a všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- 2.4 Každý užívateľ je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, resp. nebytového priestoru, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. Užívateľ zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla.
- 2.5 Každý užívateľ je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor a spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo s jeho vedomím užívajú. Ak sa tak nestane, zástupca vlastníkov, alebo správca má právo po predchádzajúcom upozornení užívateľa, závady a poškodenia odstrániť a požadovať od užívateľa náhradu účelne vynaložených nákladov.

DRUHÁ ČASŤ

Užívanie domu

Článok 3

Pokoj v dome

- 3.1 Užívatelia sú povinní správať sa tak, aby nikoho v dome nerušili hlukom, neprimeraným správaním, ani inak nezhoršovali podmienky riadneho a pokojného užívania bytov a nebytových priestorov a dodržiavať najmä režim ustanovený týmto domovým poriadkom.
- 3.2 Stavebné a udržiavacie práce s použitím hlučných technických prostriedkov (napr. búranie, brúsenie, vŕtanie panelov, pílenie, hobľovanie a pod.) možno vykonávať len v pracovný deň od 7.00 do 19.00 hod. a v sobotu od 8.00 do 18.00 hod. V nedeľu alebo v iný deň pracovného pokoja sú hlučné stavebné a udržiavacie práce v dome zakázané.
- 3.3 Nočný pokoj je od 1.januára do 31.decembra kalendárneho roka stanovený od 22.00 hod. do 06.00 hod.

V čase nočného pokoja sa nesmie vykonávať činnosť, ktorá by akokoľvek rušila pokoj v dome (hlukom ktorý sa vyskytuje trvale alebo prerušovane vo vnútornom prostredí budov v súvislosti s aktivitami ľudí alebo činnosťou zariadení). Nie je dovolené hrať na hudobnom nástroji, spievať, hlučne sa zabávať, používať vysávače, práčky, vŕtačky, a podobné zariadenia a vykonávať inú činnosť, ktorá spôsobuje hluk. Osoba, nachádzajúca sa v čase nočného pokoja v dome, je povinná v tom čase stíšiť svoje zvukové prejavy, televízne, rozhlasové a ostatné audiovizuálne zariadenia na prípustnú hodnotu hluku vo vnútornom prostredí²⁾ (v noci je prípustná hodnota hluku najviac 30 decibelov).

- 3.4 Ak užívateľ v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných užívateľov v dome, takým spôsobom, že obmedzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva, tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných užívateľov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

²⁾ Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 339/2006 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií.

Článok 4

Ochrana majetku, údržba, opravy, stavebné úpravy a služby

- 4.1 Užívateľ je povinný chrániť spoločný majetok domu vykonaním úkonov na zamedzenie vstupu cudzích osôb do objektu domu najmä zatváraním vchodových dverí a nevpúšťaním cudzích osôb do objektu, zhasínaním chodbových svetiel tam, kde nie sú namontované senzory osvetlenia, nepoškodzovaním náterov chodieb, schodov a obkladov v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, udržiavaním čistoty a hygieny v spoločných častiach domu a vo výťahoch.
- 4.2 Užívateľ nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu príslušného stavebného úradu a súhlasu vlastníkov podľa č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Ide najmä o úpravy a zmeny týkajúce sa vodovodného, elektrického, plynového a iného vedenia, výmenu spôsobu vykurovania, vysekávanie otvorov do nosných konštrukcií, zamurovanie okien, premiestňovanie dverí, odstraňovanie, alebo zriaďovanie priečok, zmena tvarového vyhotovenia okien, zmenu farebného vzhľadu okien alebo balkónov, montáž klimatizačného zariadenia a pod. Užívateľ zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá vznikne neoprávneným uskutočnením stavebných úprav, alebo udržiavacích prác.
- 4.3 Užívateľ uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce je povinný formou písomného oznámenia, umiestneného na mieste obvyklom pre zverejňovanie oznamov v dome, najmenej sedem kalendárnych dní pred začatím prác vyrozumieť ostatných užívateľov o rozsahu a čase vykonávania stavebných úprav alebo udržiavacích prác. Na požiadanie zástupcu vlastníkov alebo správcu je užívateľ uskutočňujúci stavebné úpravy alebo udržiavacie práce, povinný predložiť na nahliadnutie doklady preukazujúce legalitu ním uskutočňovaných stavebných úprav alebo udržiavacích prác.
- 4.4 Užívateľ je povinný sprístupniť byt alebo nebytový priestor na zabezpečenie vykonania stavebných úprav alebo iných zmien v spoločných častiach domu prístupných len z bytu a nebytového priestoru (stúpacie rozvody a pod).Vlastník bytu a nebytového priestoru alebo nájomca bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť aj vykonanie úprav nadriadených stavebným úradom a nevyhnutných opráv vyplývajúcich z udržiavacích povinností správcu, inak zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením takejto povinnosti vznikla.

Článok 5

Priadok a čistota v dome a v jeho okolí

- 5.1 Užívateľ je povinný bezodkladne a na vlastné náklady odstrániť poškodenie alebo znečistenie spoločných častí alebo spoločných zariadení domu a spoločných častí domu a príslušenstva domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, ktoré spôsobil sám alebo osoba, ktorá s ním žije v spoločnej domácnosti, alebo ich návšteva, alebo zvierá v ich starostlivosti

- (napr. pes, mačka a pod.). Správca alebo zástupca vlastníkov má právo takéto poškodenie alebo znečistenie odstrániť na náklady užívateľa, ak je pôvodca znečistenia alebo poškodenia známy a ak ním zavinené poškodenie alebo znečistenie ani po opakovanej verbálnej výzve neodstráni.
- 5.2 V spoločných častiach alebo v spoločných zariadeniach domu určených ako únikové cesty (napr. chodba, schodisko, pivnica, vestibul) je zakázané uskladňovať nábytok alebo jeho prvky a iný odpad. Uskladnené potraviny, tekutiny a iné látky organického pôvodu nesmú byť zdrojom šírenia hmyzu a hlodavcov.
- 5.3 Čistotu a priechodnosť spoločných častí alebo spoločných zariadení domu (napr. chodba, schodisko, strecha, pivnica, vestibul, výťah a pod.), zaprataných a znečistených užívateľom v dôsledku ním uskutočnených stavebných úprav, je užívateľ povinný zabezpečiť bezodkladne priebežným čistením. Stavebný a iný odpad je užívateľ povinný odstrániť a zlikvidovať na vlastné náklady.
- 5.4 Komunálny odpad je užívateľ povinný triediť a vytriedený ukladať do určených nádob pre daný druh odpadu.
- 5.5 Užívateľ nesmie vytvorením prekážky sťažiť vyprázdnenie odpadových kontajnerov a odvoz domového odpadu (napr. parkovaním motorového vozidla pri kontajnerových stojiskách).
- 5.6 V spoločných častiach domu (napr. chodba, vchod, schodište, strecha a pod....) a v spoločných zariadeniach domu (napr. výťah, práčovňa, sušiareň, kočíkareň a pod...) je zakázané fajčenie a požívanie alkoholických nápojov a iných návykových látok a zotrvávanie a zhromažďovanie sa osôb, nepovolené užívateľmi.
- 5.7 Balkóny, lodžie a terasy sa musia udržiavať v čistote a odstránenie nečistoty a snehu vykonávať tak, aby nebola ohrozená bezpečnosť osôb a majetku.
- 5.8 Prášenie a vytriasanie kobercov, rohožík, perín, zmetákov, metiel, prachoviek a podobných predmetov z okien, bytov, nebytových a spoločných priestorov, balkónov a lodžií spôsobom, ktorým nad primeranú mieru obťažuje ostatných užívateľov a znižuje kvalitu ich bývania (transfer prachových častíc do vnútorných priestorov domu) je zakázané. Po chodbách, výťahoch a ostatných priestoroch je zakázané vyhadzovať odpadky a čistiť šatstvo, koberce, obuv, a iné predmety. Cigarety, ohorky, popol a smeti sa nesmú odhadzovať na schody a v spoločných priestoroch domu ani vyhadzovať cez okná a balkóny a znečisťovať tak okolie bytového domu.

Článok 6

Užívanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

- 6.1 Bez predchádzajúceho súhlasu užívateľov (dodržený zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v platnom znení) nesmie byť žiadna časť spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo spoločných častí domu a príslušenstva domu použitá na montáž akéhokolvek technického zariadenia (napr. klimatizačné zariadenie, anténový systém a pod.)

Článok 7

Informačné zariadenia v dome

- 7.1 Užívateľ si zabezpečí označenie svojej poštovej schránky, zvončeka, priestorov určených ako príslušenstvo bytu svojím menom, resp. názvom firmy. Správca zabezpečí označenie svojej poštovej schránky pre potreby užívateľov (ak sa poštová schránka nachádza v bytovom dome).

Článok 8

Vyvesovanie a vykladanie predmetov na balkón, lodžiu, terasu alebo do okna

- 8.1 Nádobu s kvetmi a kvetináčmi umiestnenú na vonkajšej parapetnej ploche okna, balkónu alebo lodžie, musí byť zabezpečená proti samovoľnému pádu a proti pádu v dôsledku pôsobenia vetra tak, aby nedošlo k jej uvoľneniu a ohrozeniu ostatných užívateľov domu alebo chodcov. Pri zalievaní kvetov nesmie pretekajúca voda poškodzovať alebo znečisťovať spoločné časti domu, prípadne osobný majetok ostatných užívateľov domu alebo chodcov.
- 8.2 Kondenzačná kvapalina z klimatizačného zariadenia nesmie voľne stekať na okná, parapetné dosky alebo spoločné časti domu.
- 8.3 V dome musí byť zachovaná jednotná farba balkónov a okien. Užívateľ nerešpektujúci toto pravidlo musí na vlastné náklady zabezpečiť pôvodný náter, alebo maľbu.
- 8.4 Zasklenie lodžie a balkónu podlieha súhlasu stavebného úradu.

Článok 9

Chov zvierat'a

- 9.1 V dome možno chovať len zvierat'a v súlade s podmienkami, ustanovenými všeobecne záväznými právnymi predpismi³⁾.
- 9.2 Chovateľ zvierat'a je povinný:
- a) dbať, aby v súvislosti s chovom zvierat'a v dome nevznikali hygienické problémy alebo akákoľvek nečistota;
 - b) odstrániť okamžite a na vlastné náklady zlikvidovať zvieracie výlučky a akékoľvek iné zvyšky, ktoré vznikli v priamej súvislosti s držbou a chovom zvierat'a;
 - c) zabezpečiť, aby ostatní užívatelia a iné osoby, nachádzajúce sa v dome, neboli ohrozovaní alebo obťažovaní napr. zavýjaním alebo iným rušivými prejavmi zvierat'a;
 - d) každú škodu, ktorá vznikla v súvislosti s chovom o zvierat'a, bezodkladne odstrániť alebo uhradiť;
 - e) ukončiť držanie a chov zvierat'a, ak o tom rozhodli užívatelia.
- 9.3 Je zakázané chovať alebo držať zvierat'a v pivničnej kobke, alebo v priestore spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.

Článok 10

Otváranie a zatváranie vstupu do domu

- 10.1 Užívateľ je povinný šetrne zaobchádzať s vchodovými dverami a s ostatnými dverami nachádzajúcimi sa v dome vrátane s dverami na kontajnerovom stojisku.
- 10.2 V záujme ochrany majetku spoluvlastníkov a bezpečnosti v dome je užívateľ povinný pri príchode a odchode z domu sa presvedčiť, či sú dvere za ním riadne a spoľahlivo zatvorené. Na túto okolnosť je každý užívateľ povinný upozorniť aj svoju návštevu.

³⁾ Napr. zákon č. 282/2002 Z.z. ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov; zákon č. 39/2006 Z.z. O veterinárnej starostlivosti; všeobecne záväzné nariadenie č.6/2017 zo dňa 27.6.2017, ktorým sa upravujú niektoré podmienky držania psov na území Mestskej časti Bratislava – Staré Mesto v znení neskorších zmien.

10.3 Kľúč od vchodových dverí alebo iné zariadenie pre otvorenie elektronicky zabezpečených dverí vo vlastnom záujme všetkých užívateľov môžu vlastníť len osoby, ktorým bol kľúč zverený do užívania užívateľa.

10.4 Ak nejde o technickú poruchu, je zakázané zámerné vyradenie zariadenia pre otvorenie elektricky zabezpečených dverí z prevádzky.

TRETIA ČASŤ

Záverečné ustanovenia

Článok 11

Záverečné ustanovenia

11.1 Tento domový poriadok bol odsúhlasený nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu s účinnosťou 01.01.2023 a je záväzný pre každého užívateľa.

11.2 Porušenie tohto domového poriadku alebo iných právom chránených záujmov a dobrých mravov užívateľa domu riešia v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

11.3 Správca zabezpečí zverejnenie tohto domového poriadku na nástenku a na klientskú zónu zriadenú na webovej stránke správcu www.sbyt.sk.

Bratislava dňa 06.12.2022

Príloha č. 1 – Orientačná tabuľka intenzity hluku

HLUK [dB]	ZDROJE HLUKU
10	šelesť lístia pri slabom vetre
20	tichá záhrada, šum lístia
40	Chladnička
40	bežný rozhovor
50 – 60	elektrická zubná kefka
50 – 75	Práčka
50 – 80	elektrický holiaci strojček
55 – 70	umývačka riadu
60	šijací stroj, digestor
60 – 85	vysávač
60 – 95	elektrický fén
65 – 80	budík
70	televízor pri vyššej hlasitosti
70 – 80	mlynček na kávu
75	osobné auto
75 – 85	spláchnutie záchodu
80	zvonček, zvoniaci telefón
80	manuálne nástroje
80 – 90	mixér
95	elektrická vŕtačka
95 – 110	motorka
110	plačúce dieťa, diskotéka
130	prah bolesti

Hlasitosť zvukov sa udáva v decibeloch (dB). Decibely sú logaritmickou jednotkou a nárast hlasitosti o 10 dB znamená, že budeme počuť subjektívne dvojnásobnú hlasitosť.

Ľudské ucho okrem toho nevníma rovnako hlasitosť nízkych, stredných a vysokých tónov. Preto sa môže stať, že napr. hlboký zvuk digestora s hlasitosťou 60 dB sa vám bude zdať tichší, ako tyčový mixér s hlasitosťou 56 dB.

Panelová stena znižuje intenzitu hluku šíiaceho sa vzduchom o 15 až 30 dB v závislosti od jej hrúbky, materiálového zloženia a výšky tónu zdroja hluku.

ZÁPISNICA a VÝSLEDOK z PÍSMONÉHO a ELEKTRONICKÉHO HLASOVANIA

vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
Bartoškova ul.č. 6,8,10 v Bratislave

Bratislava 04.12.2022

Dátum zverejnenia zápisnice: 08.12.2022

Celkový počet bytových jednotiek v dome: 77 bytov
Na hlasovaní sa zúčastnilo celkovo: 52 vlastníkov
Prítomní: podľa hlasovacej listiny

V dňoch 11.11. 2022 do 30.11.2022 v čase od 17:00 hod. do 20:00 hod.

sa v súlade s § 14a) zákona číslo 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a v súlade so zákonom č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, v bytovom dome Bartoškova ul.č. 6,8,10, Bratislava, ktorý sa nachádza v katastrálnom území obce Bratislava – Nové Mesto, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2588, uskutočnilo hlasovanie, ktorého predmetom boli nižšie uvedené otázky:

Otázka č. 1

1. Schvaľujem a súhlasím so znením **Zmluvy o výkone správy č. 162022**
a s **domovým poriadkom** bytového domu Bartoškova ul.č. 6,8,10 Bratislava?

ÁNO ☐

NIE ☐

Výsledok hlasovania k otázke č. 1:

Ulica Bratislava	Počet bytov a nebytových priestorov	Súhlas	Nesúhlas	Vlastník nezastihnutý nehlasoval	Neplatný hlas	Odsúhlasené/ áno Neodsúhlasené/nie
Bartoškova ul.č.6,8,10	77	49	2	25	1	Odsúhlasené/ áno

Otázka č. 2

2. Poverujem a súhlasím, aby **Ing. Peter Dyrka**, poverená osoba podpísal v mene vlastníkov bytov Zmluvu o výkone správy č.162022 so spoločnosťou **SBYT,s.r.o.**, Prievozská ul.č.18, 820 04 Bratislava, IČO: 44239025 ?

ÁNO ☐

NIE ☐

Výsledok hlasovania k otázke č. 2:

Ulica Bratislava	Počet bytov a nebytových priestorov	Súhlas	Nesúhlas	Vlastník nezastihnutý nehlasoval	Neplatný hlas	Odsúhlasené/ án Neodsúhlasené/ni
Bartošková ul.č.6,8,10	77	50	1	25	1	Odsúhlasené/ áno

Vzhľadom k tomu, že sa hlasovania **zúčastnila nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytového domu Bartoškova ul.č. 6-8-10 v Bratislave**, v súlade s § 14a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, **vlastníci rozhodli a odsúhlasili otázky 1,2 v písomnom a elektronickom hlasovaní.**

Elektronického hlasovania sa zúčastnili byty číslo:

Bartošková ul.č. 6, Bratislava: č.b. 17

Bartošková ul.č. 8, Bratislava: č.b. 5,11,19

Bartošková ul.č. 10, Bratislava:č.b.11,14,15

Overovatelia:

p. Eva Pevná

p. Tibor Hulín

Ing. Peter Dyrka

Správca:

SBYT, s.r.o. ①
Prievozká 18
P.O.BOX. 24
820 04 Bt

Silvia Repaská
konateľka



