

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č. 128/2016

uzavretá podľa § 8a zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV BYTOVÉHO DOMU

súpisné číslo 128, na ulici Trnavská cesta, orientačné číslo 23, Bratislava, zapísaní na liste vlastníctva číslo 3085, katastrálne územie Nové Mesto, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ktorých menný zoznam je uvedený na konci tejto zmluvy:

(ďalej len „vlastníci“)

a

Správca:

Sídlo :

Zápis :

Oddiel :

Štatutárny orgán:

IČO :

Správca s.r.o.

Wolkrova 13, Bratislava 851 01

Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,

Sro, Vložka č.: 63700/B

Ing. Daniel Šavel, konateľ

36 744 301

(ďalej len „správca“)

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Vlastníci, zapísaní na liste vlastníctva č. 3085 k. ú. Nové Mesto, vedeného Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor sa rozhodli, že správu bytového domu na ulici Trnavská cesta 23 v Bratislave, súpisné číslo stavby 128, na pozemku číslo parcele KN 11276/23 o výmere 525 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoría, (ďalej len „dom“) bude vykonávať správca Správca s.r.o..
Na základe tohto rozhodnutia, po dohode so správcou, vlastníci uzatvárajú v súlade s ustanoveniami § 8a a § 8b zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov túto Zmluvu o výkone správy (ďalej len „zmluva“) za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
2. Spoločnými časťami sa v tejto zmluve rozumejú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné priestory, balkóny, lodžie, komíny, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
3. Spoločnými zariadeniami sa v tejto zmluve rozumejú výťahy, sušiarne, mangľovne, práčovne, kotolne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, plynové prípojky, ako aj prípojky k domovému telefónu, vzduchotechnika.
4. Príslušenstvom domu sa v tejto zmluve rozumejú prístrešky regulátorov plynu, kontajnerové stojisko. Príslušenstvom bytu je kobka v suteréne, ktorá patrí k bytu a s bytom sa prevádza na nového vlastníka.
5. Podlahovou plochou bytu sa v tejto zmluve rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu. Opravy v byte si zabezpečuje vlastník na svoje náklady alebo požiada správcu, aby opravu zabezpečil na náklady vlastníka bytu.
6. Správca vyhlasuje, že je spôsobilý plniť záväzky z tejto zmluvy mu vyplývajúce a má všetky oprávnenia na výkon činnosti podľa tejto zmluvy.

Článok II. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu, zabezpečenie dodávok tovarov a služieb, spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) a ďalších dohodnutých činností za podmienok, daných zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a za podmienok, dohodnutých medzi zmluvnými stranami v tejto zmluve (ďalej len „správa domu“).

2. Vlastníci udeľujú správcovi splnomocnenie, aby mohol vykonať činnosti spojené so správou domu na účet vlastníkov a v mene vlastníkov za podmienok špecifikovaných v Článku XII. tejto zmluvy.

Článok III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom.
2. Pri správe domu je správca povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka v bytovom dome,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - i) podať návrh na exekučné konanie,
 - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom č. 182/1993 Z.z.,
 - l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
3. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa.
4. 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 tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
5. Správu majetku vlastníkov zabezpečuje správca v troch oblastiach, a to:
 - 5.1 bytovo-právna agenda
 - 5.3 technicko-prevádzková agenda
 - 5.3 finančno-ekonomická agenda.
6. V oblasti **bytovo-právnej** agendy sa správca zaväzuje poskytovať nasledovné služby:
 - a) konať za vlastníkov pri správe domu pred súdom a inými štátnymi a neštátnymi orgánmi a orgánmi územnej samosprávy, resp. ich zastupovať,
 - b) podpisovať zmluvy s tretími osobami vo veci výkonu správy domu,
 - c) viesť majetok vlastníkov oddelene od majetku správcu alebo od majetku iných spravovaných subjektov,
 - d) konať v mene vlastníkov a na ich účet v zmysle splnomocnenia a tejto zmluvy,
 - e) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých

vlastníkov v bytovom dome. Správca však musí písomne informovať dotknutého vlastníka 14 dní pred začatím konania dražby.

- f) vymáhať pohľadávky voči vlastníkom bytov a NP neodvádzajúcim príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FO“), úhrady preddavkov do fondu služieb (ďalej len „FS“) a tiež pohľadávky z ročného vyúčtovania preddavkov FS samostatne, resp. prostredníctvom tretej osoby na základe písomnej zmluvy s tretou osobou v prípade, ak si vlastník nesplní svoju povinnosť odvádzať platby uvedené v tomto bode jeden kalendárny mesiac po termine platby podľa nastaveného zálohového predpisu. Správca má povinnosť zvolávať schôdzu vlastníkov v zmysle Článku V. najmenej jedenkrát ročne.

7. V oblasti **technicko-prevádzkovej** agendy sa správca zaväzuje poskytovať nasledovné služby:

- a) dodávku tepla pre ústredné kúrenie (ďalej len ako „UK“) a teplej úžitkovej vody (ďalej len „TUV“),
- b) dodávku vody z verejných vodovodov (ďalej len „SV“) a odvádzanie odpadových vôd,
- c) odvádzanie zrážkových vôd,
- d) dodávku elektrickej energie a osvetlenia v spoločných častiach a spoločných zariadení domu,
- e) odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu,
- f) odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení: tlakových, plynových, zdvíhacích (výťahy) a elektrických zariadení, bleskozvodov, požiarneho hydrantu v predpísaných časových intervaloch podľa platných právnych predpisov a odstránenie nedostatkov z týchto prehliadok a skúšok, viesť evidenciu o vykonaných prehliadkach a skúškach. O odborných prehliadkach a skúškach podľa tohto bodu musí správca informovať Vlastníkov najmenej 7 pracovných dní pred ich vykonaním formou písomného oznámenia,
- g) upratovanie spoločných častí a zariadení domu vrátane kontajnerového stojiska a čistenie chodníkov príslušných k domu,
- h) odpratávanie snehu, zimnú údržbu chodníkov k domu,
- i) deratizáciu, dezinfekciu, dezinsekcii v spoločných častiach domu,
- j) pohotovostnú a havarijnú službu (ďalej len ako „POHAS“) pre prípad poruchy vodovodných a plynovodných rozvodov, vykurovacích telies, rozvodov, meracích zariadení, elektroinštalácie v dome,
- k) údržbu a opravu bleskozvodov,
- l) overovanie, ciachovanie, repasáciu, resp. výmenu za metrologicky overené príp. iné určené meradlá v zmysle platných metrologických zákonov, vyhlášok a noriem, viesť evidenciu o vykonaných prehliadkach a skúškach, a tiež odpočet meradiel spotreby energií (tepla, TUV a studenej vody (ďalej len „SV“), plynu),
- m) prevádzkovanie spoločnej televíznej antény (ďalej len „STA“),
- n) v predpísaných časových intervaloch v zmysle príslušných právnych noriem vykonať revízie bleskozvodov, elektrozariadení, výťahov, elektrozariadenia v spoločných priestoroch a zariadeniach domu, rozvodu plynu v spoločných priestoroch domu od uzáveru K 800 DN 50 po posledný plynový uzáver v byte vrátane,
- o) požiarnu ochranu domu,
- p) ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú,
- q) zabezpečiť vedenie všetkých technických evidencií o dome a zaznamenanie všetkých známych zmien v technickej dokumentácii domu.

8. V oblasti **finančno-ekonomickej** agendy sa správca zaväzuje poskytovať nasledovné služby:

- a) otvoriť samostatný peňažný účet fondu prevádzky, údržby a opráv (FO) v banke určený len pre správu domu;
- b) otvoriť samostatný peňažný účet fondu služieb (FS) na úhradu nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v banke určený len pre správu domu;
- c) viesť analytickú evidenciu obrátov peňažných prostriedkov na FO a FS;
- d) požadovať od vlastníkov zvýšenie platieb, prípadne mimoriadny príspevok do FO, pokiaľ finančné prostriedky vo FO nepostačujú na krytie nákladov hradených z FO. V prípade, že vlastníci takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením alebo neobjednaním príslušnej služby;
- e) viesť evidenciu neplatičov a vymáhania pohľadávok voči neplatičom;
- f) poskytovať mesačné výkazy obrátov a zostatkov na FO a FS a tiež zoznam neplatičov zástupcom vlastníkov v elektronickej forme alebo vytlačenej zostave ak o to požiadajú.

9. Správca musí vykonávať správu domu tak, aby vlastníci mali zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom alebo nebytovým priestorom.

10. Správca je povinný v lehote do 7 dní od doručenia dokladu o vlastníctve bytu alebo nebytového priestoru (list vlastníctva, zmluva o prevode vlastníctva bytu, prípadne preberací protokol) stanoviť novému vlastníkom bytu výšku mesačných platieb (ďalej len „zálohové platby“), ktorý obsahuje:
- a) sumu príspevku do FO podľa Článku VIII.
 - b) sumu preddavku do FS podľa Článku IX.
 - c) odplata za výkon správy podľa Článku IX.
- a vystaviť doklad „Predpis mesačných zálohových úhrad do FS za služby spojené s užívaním bytov a NP a príspevkov do FO“.
11. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka doručiť vlastníkom vyúčtovanie preddavkov za poskytnuté plnenia z FS za kalendárny rok v zmysle Článku IX., pričom správca je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania FS vlastníka voči nedoplatku alebo inému záväzku toho istého vlastníka, ktorý správca eviduje v čase vyúčtovania voči vlastníkovi. Lehotu na podanie reklamácie vyúčtovania FS správca v oznámi doručenom vyúčtovaní.
12. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za bežný rok, najmä o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach a o plánovaných činnostiach a opravách v budúcich obdobiach, ktoré súvisia so správou domu a zároveň povinný vykonať vyúčtovanie použitia FO za daný kalendárny rok. Jedenkrát ročne je správca povinný vypočítať potrebnú sumu príspevku do FO a navrhnúť výšku príspevku tak, aby boli vytvorené finančné zdroje na prevádzku, údržbu a opravy v dome. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa prevej vety tohto odseku, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok.
13. Ak Správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia správy, predložiť vlastníkom o svojej činnosti správu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný previesť všetky finančné prostriedky na účet nového správcu alebo spoločenstva vlastníkov a odovzdať všetku ekonomickú, technickú, projektovú dokumentáciu domu.
14. Ak vznikne preplatok zistený vyúčtovaním podľa Článku IX., je Správca povinný tento preplatok vrátiť do 15 dní po doručení vyúčtovania vlastníkovi.
15. Správca je oprávnený zmeniť výšku poplatkov v zmysle Článku IX. ak:
- a. je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov;
 - b. na základe rozhodnutia cenových organov;
 - c. ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných služieb;
 - d. ak sa na tom dohodnú vlastníci;
 - e. ak mesačné náklady na služby účtované v predchádzajúcom období prevýšili alebo boli nižšie o viac ako 10 % oproti predpísaným mesačným preddavkom;
 - f. správca má taktiež právo jednostranne zvýšiť poplatok za výkon správy podľa výšky inflácie spotrebiteľských cien za uplynulý rok podľa oznámenia Štatistického úradu SR, o zvýšení musí písomne informovať vlastníkov.
16. Spravovaný majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia (exekúcie), ktoré by smerovali proti majetku správcu.
17. Správca je povinný zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu vrátane ochrany osobných údajov vlastníkov v zmysle zákona o ochrane osobných údajov, pričom vlastníci dávajú súhlas so spracovaním svojich osobných údajov pre účely správy ich domu.
18. Správca je povinný vypracovať raz ročne jednoročný plán opráv a plán povinných revízií, v ktorých zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí, zariadení, priestorov domu a navrhnúť výšku príspevku na tvorbu FO domu na príslušný kalendárny rok tak, aby bola zabezpečená riadna prevádzka, údržba a opravy v dome v súlade s Článkom III. ods.3 tejto zmluvy.
19. Správca je povinný oznámiť zástupcom vlastníkov včas, spravidla 7 dní, najmenej 3 dni, o plánovaných revíziách, odstraňovaní následkov porúch a iných a opravách v dome. V prípade odstávky na prírodnej trase pre poruchu dodávky tepla, vody, elektriny do domu je povinný bez meškania oznámiť túto skutočnosť zástupcom vlastníkov,

zástupcovia o tom zverejnia oznam pre vlastníkov na viditeľnom mieste v dome.

20. Správca je povinný prizvať aspoň jedného zástupcu vlastníkov za jednotlivý vchod k preberaniu všetkých vykonaných prác (revízie, opravy)..
21. Správca je povinný prevziať všetku dokumentáciu, týkajúcu sa domu vrátane príslušnej projektovej dokumentácie domu.
23. Správca je povinný zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a inými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
24. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
25. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, inými všeobecne záväznými právnymi predpismi a touto zmluvou.
2. Vlastník je povinný:
 - a) platiť platby na peňažný účet podľa Článku VIII. a Článku IX. v mesačných intervaloch vopred, najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca s presným uvedením variabilného symbolu uvedeného na karte platiteľa, ktorú vystaví správca pre každého vlastníka,
 - b) zaplatiť v termíne do 15 dní od doručenia vyúčtovania nedoplatok vzniknutý pri vyúčtovaní FS,
 - c) uhradiť sankcie v zmysle čl. XI tejto zmluvy v prípade omeškania s platením mesačných platieb a tiež s omeškaním úhrady nedoplatku vzniknutého pri vyúčtovaní FS.
3. Vlastník je povinný, v záujme presného ekonomického vyúčtovania, riadnej prevádzky a správy bez zbytočného odkladu, avšak maximálne do 7 dní oznámiť správcovi:
 - a) zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.
 - b) aktuálny kontakt na vlastníka za účelom sprístupnenia bytu v prípade potreby revízie, opravy, odpočtu a iných nepredvídateľných udalostí na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Ak sa vlastník v byte nezdržiava, je oprávnený dať splnomocnenie dôveryhodnej osobe na jeho zastupovanie pri hlasovaní na schôdzach vlastníkov, pričom môže prikázať splnomocnencovi, ako má na schôdzi hlasovať.
4. Vlastník je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
5. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
6. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak

opravu nezabezpečiť sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastníak neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.

7. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
8. Ak vlastníak svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
9. Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Vlastník je povinný bez meškania oznámiť chyby na meracom zariadení plynu, elektriny, TUV, SV a ústredného kúrenia, chyby prípojok a rozvodov v byte, aby svojou nečinnosťou neohrozil majetok a zdravie vlastníkov a bývajúcich v dome.
11. Vlastník je povinný oznámiť správcovi užívanie bytu na iné účely ako na bývanie z dôvodu uplatňovania regulovanej ceny dodávky energií pre domácnosti. Vlastník je povinný oznámiť aj ďalšie skutočnosti rozhodujúce na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu. Ak by nesplnením tejto povinnosti vlastníak zapríčinil nové rozúčtovanie nákladov za spotrebované služby spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov, je povinný zaplatiť náklady na nové rozúčtovanie.
12. Vlastníci sa zaväzujú dodržiavať v dome platné protipožiarné, bezpečnostné, hygienické a prevádzkové predpisy, dodržiavať domový poriadok, ktorý bol schválený na schôdzi vlastníkov.
13. Vlastníci sa zaväzujú zdržať akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, manipulácií, pri ktorých sa vyžaduje odborná spôsobilosť, ako aj vstupu do priestorov, kde sa takéto zariadenia nachádzajú.
14. Vlastník je povinný konať tak, aby pri úpravách bytu dodržiaval všeobecne záväzné právne predpisy. Vlastník bytu nesmie úpravami v byte narušiť statiku domu, nesmie v byte zasahovať do nosnej konštrukcie domu, pred zásahom do nosnej konštrukcie musí na svoje náklady nechať vypracovať statický posudok k plánovanej úprave, aby nekvalifikovaným postupom neohrozil životy a majetok iných vlastníkov a bývajúcich v dome.
15. Vlastník nesmie svojvoľne zasahovať do elektroinštalácie v byte. Plynové spotrebiče v byte podliehajú pravidelným kontrolám, ktoré vlastníak musí umožniť vykonať revízorovi a bez meškania odstrániť prípadné chyby na plynových spotrebičoch. V prípade zásahu do elektroinštalácie musí vlastníak odovzdať správcovi revíziu správu o zmene v elektroinštalácii bytu, ktorú vyhotoví na to oprávnená osoba.
16. Ak vlastníak svoj byt prenajíma a v dome nebyva, je povinný informovať správcu a oznámiť svoju doručovaciu adresu, kam majú byť doručené listiny, ktoré súvisia so správou domu a tiež zabezpečiť notársky overené splnomocnenie pre osobu, ktorá ho bude na schôdzach vlastníkov zastupovať a hlasovať za vlastníka. Obdobne, čo je v zmluve uvedené pre vlastníka bytu, platí aj pre vlastníka nebytového priestoru.
17. Každý vlastníak je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastníak od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich úplným usporiadaním.

18. Úhrady za dodávky služieb spojených s užívaním bytu alebo NP, teda FS vrátane príspevkov do FO a ďalšie úhrady, ktoré vyplývajú z vlastníctva, budú novému vlastníkovi správcom účtované od prvého dňa nasledujúceho po dni, v ktorom vzniklo alebo sa zmenilo vlastníctvo k bytu. Každý vlastník, ktorý prevádza byt v dome, je povinný zaplatiť všetky svoje záväzky voči domu. Do dňa skutočností, na základe ktorých vzniklo alebo sa zmenilo vlastníctvo k bytu, je pôvodný vlastník povinný platiť všetky predpísané platby (FS, FO).
19. Náklady spojené s vedením peňažných prostriedkov FO a FS na peňažných účtoch v banke znášajú vlastníci.
20. Ak vlastník bytu prevedie svoj byt na nového vlastníka, nemá nárok na vrátenie príspevku do FO. Ak vlastník prevedie svoj byt na nového vlastníka, nemá nárok na vrátenie preddavkov FS, jeho preddavky na služby spojené s bývaním mu budú vyúčtované až po rozúčtovaní nákladov za bežný kalendárny rok, t.j. do 31.5. nasledujúceho roka. V prípade, ak je v byte zvýšený odber vody než bol obvyklý priemerný odber TUV a SV, odchádzajúci vlastník zo správy domu je povinný zaplatiť správcovi na účet FS domu zvýšenú poslednú zálohu o primeranú sumu.

Článok V. Schôdza Vlastníkov

1. Vlastník bytu/NP v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňuje na schôdzach vlastníkov (ďalej len ako „schôdza“). Vlastník bytu v dome písomne, s úradne overeným podpisom, môže splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi zastupovala. Schôdzu môže zvolať:
- a) Správca po dohode so zástupcami vlastníkov alebo z vlastného podnetu, pričom správca je povinný zvolať schôdzu podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď ho o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov.
 - b) Štvrtina vlastníkov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak ju na ich žiadosť nezvolal správca do 15 dní od doručenia žiadosti.
- Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
2. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.
3. Do pôsobnosti schôdze vlastníkov patrí najmä:
- a) rozhodovať o spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku,
 - b) rozhodovať o uzatváraní, o zmenách a ukončení zmluvy o výkone správy,
 - c) zvoliť a odvolávať zástupcov vlastníkov, ktorí budú zastupovať vlastníkov v styku so správcom,
 - d) spolupodieľať sa na pláne tvorby FO domu a schvaľovať jeho použitie za príslušný, ale aj budúci kalendárny rok,
 - e) prerokovať a schvaľovať správy o činnosti správcu a hospodárenia, s FO domu,
 - f) rozhodovať o maximálnej výške prostriedkov z FO domu, s ktorými môže nakladať správca alebo s ktorými môžu nakladať zástupcovia vlastníkov bez súhlasu schôdze,
 - g) schvaľovať a dopĺňať domový poriadok, určovať pravidlá spoluzitia obyvateľov domu,
 - h) rozhodovať a hlasovať o ďalších veciach, ktoré si na rozhodovanie vyhradí.
4. O priebehu rokovania a prijatých uzneseniach schôdze vlastníkov spisuje zvolený zapisovateľ zápisnicu, ktorá musí byť zverejnená v dome obvyklým spôsobom do 5 pracovných dní po konaní schôdze. Zápisnicu podpisuje predsedajúci schôdze, zapisovateľ a overovateľ zápisnice. Zápisnica obsahuje dátum a miesto konania schôdze, počet vlastníkov, počet prítomných vlastníkov, počet neprítomných vlastníkov menovite, ak je potrebné schvaľovať rozhodnutie vlastníkov kvalifikovanou väčšinou hlasov, meno predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľa, zoznam príloh. V zápisnici sa uvedie program schôdze, priebeh jednania po jednotlivých bodoch a výsledok hlasovania. Prílohy zápisnice tvoria doklad o doručení oznámenia o konaní schôdze, prezenčná listina, splnomocnenia, uznesenia schôdze vlastníkov a prípadne ďalšie dokumenty súvisiace s rokaním schôdze. Zápisnica sa vyhotovuje najmenej v dvoch origináloch, po jednom pre zástupcov vlastníkov a správcu.

5. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ustanovenie § 14 ods. 4 a 5 zákona č. 182/1993 Z.z. neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa § 14 ods. 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4 zákona č. 182/1993 Z.z..
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
7. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.
9. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ustanovenia § 14 ods. 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.
10. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v

dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastními sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

Článok VI.

Zástupcovia Vlastníkov

1. Zástupcov vlastníkov si volia vlastníci v zmysle Článku V. ods. 3. písm. c). Zástupcovia zastupujú vlastníkov voči správcovi od dátumu, v ktorom boli zvolení vlastními až po dobu ich odvolania. Zástupca sa môže svojej funkcie vzdať. Vzdanie sa funkcie je účinné odo dňa konania sa najbližšej schôdze a musí byť v písomnej forme doručené správcovi a ostatným zástupcom. Ak sa zástupca vzdá funkcie na schôdzi, je vzdanie sa účinné okamžite, ak schôdza neurčí inak.
2. Zástupcovia vlastníkov vykonávajú svoju funkciu za odmenu. Zástupcovia vlastníkov majú právo na náhradu nákladov, ktoré im vzniknú zastupovaním vlastníkov. Finančná odmena zástupcom je legalizovaná rozhodnutím vlastníkov a je uvedená v príslušnej zápisnici. Správca uzatvorí v mene vlastníkov so zástupcami vlastníkov dohodu o vykonaní práce, dohodu o pracovnej činnosti alebo mandátnu zmluvu na výkon ich funkcie, v ktorej budú uvedené ich práva a povinnosti vrátane výšky ich odmeny a spôsobu jej vyplácania.
3. Zástupca, resp. zástupcovia zastupujú vlastníkov v týchto veciach:
 - a) kontrola plnenia predmetu zmluvy podľa Článku II. tejto zmluvy,
 - b) kontrola hospodárenia s prostriedkami FO a FS,
 - c) objednávanie a kontrola prác vykonaných v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy (opravy, údržba a revízie),
 - d) overovanie správnosti dodávateľ. faktúr,
 - e) preberanie akejkoľvek korešpondencie medzi správcovi a vlastními.
4. Zástupcovia vlastníkov informujú vlastníkov o činnostiach správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu, zástupcovia vlastníkov uplatňujú voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou.
5. Zástupcovia vlastníkov nie sú oprávnení rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci v zmysle zákona.
6. Na drobné opravy, drobnú údržbu, nákup drobného materiálu bežnej spotreby v spoločných zariadeniach domu, môže zástupca vlastníkov požiadať správcu o poskytnutie zálohy, ktorá sa zrealizuje prevodom z účtu FO domu na osobný účet jedného zo zástupcov vlastníkov. Po uskutočnení drobnej údržby alebo opravy, po nákupe drobného materiálu, zástupca vlastníkov drobnú opravu alebo údržbu vyúčtuje správcovi a zostávajúce peňažné prostriedky prevedie na bankový účet FO domu. Obdobný postup uplatní na uhradenie drobnej údržby alebo opravy, prípadne na nákup drobného materiálu, pokiaľ použil vlastné finančné prostriedky. Zástupca vlastníkov vedie evidenciu o týchto úhradách a musí odovzdať správcovi ním podpísané účtovné doklady o drobných nákupoch so zápisom na čo a kedy boli peniaze použité.
7. Zástupca vlastníkov nehromadí nezúčtované finančné prostriedky ani inak nevytvára finančné prostriedky mimo bankového účtu domu.
8. Zástupcovia vlastníkov odsúhlasujú počet evidovaných osôb v jednotlivých bytoch spravovaného domu.

Článok VII.

Spôsob výkonu správy

1. Správca plní činnosti uvedené v Čl. III. bodu 7 dodávateľským spôsobom a čo najhospodárnejšie. Za týmto účelom je správca splnomocnený v zmysle Čl. XI. uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s príslušnými dodávateľmi.
2. Bez ohľadu na iné ustanovenia tejto zmluvy, ak zástupcovia napriek nesúhlasu správcu vyberú dodávateľa pre obstaranie služieb a tovaru, správca nezodpovedá za ich riadne obstaranie alebo vykonanie, ako aj nezodpovedá za prípadnú škodu spôsobenú týmto dodávateľom.

Článok VIII.

Spôsob tvorby FO, zásady hospodárenie s Fondom prevádzky, údržby a opráv domu

1. Vlastníci prispievajú do Fondu prevádzky, údržby a opráv domu (FO), založeného na zabezpečenie riadneho vykonávania údržby, opráv, prípadne zlepšenia spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku. Výšku preddavku do FO určia vlastníci spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci vykonávajú úhrady do FO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
2. Výška mesačného príspevku do FO predstavuje 1,00 Eur/m²/mesiac a je splatný najneskôr do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca vopred na nasledujúci mesiac.
3. Príjmom do FO sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
4. Z FO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FO sa financujú aj opravy balkónov a lodží, odstránenie následkov havárií dohodnutým spôsobom, náklady spojené s pravidelnými prehliadkami a revíziami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov.
5. Prostriedky FO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FO.
6. FO vedie správca na samostatnom peňažnom účte v určenej banke. Správca finančné prostriedky FO nemôže použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve, ani na krytie svojich nákladov.
7. Prostriedky z FO môže správca použiť na financovanie činností uvedených v tomto článku, najmä na údržbu a opravy:
 - a) na hlavnom tlakovom potrubí studenej vody po prvý uzáver v byte,
 - b) na hlavnom tlakovom potrubí teplej úžitkovej vody po prvý uzáver v byte,
 - c) vodomerov teplej a studenej vody,
 - d) na hlavnom odpadovom potrubí po posledné tesnenie napojenia do bytu vrátane,
 - e) na plynovom potrubí po hlavný uzáver pred meračom odberu plynu,
 - f) na rozvode ústredného kúrenia po bytový uzáver vrátane,
 - g) na spoločnej elektroinštalácii domu,
 - h) na výťahu,
 - i) iných investícií, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
8. Vlastníci si odsúhlasili, že náklady, ktoré sú hradené z FO domu budú analyticky sledované podľa jednotlivých vchodov. Syntetický účet fondu opráv bude jeden za celý dom. Obdobne náklady na osvetlenie a spotrebu vody v spoločných priestoroch (upratovanie, práčovňa) hradené z FS domu budú analyticky sledované podľa jednotlivých vchodov.

9. Správca môže použiť finančné prostriedky z FO na financovanie opráv so súhlasom zástupcov vlastníkov takto :
- súhlas zástupcu vlastníkov, ak výška platby z FO domu neprekročí jednotlivo sumu 1000,- Eur,
 - súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov, ak platba z FO domu presiahne 1001,- Eur.
10. Správca môže použiť finančné prostriedky FO pokiaľ by hrozila domu značná škoda alebo by spoločné zariadenia alebo časti domu ohrozovali život alebo bezpečnosť osôb, môže správca, po oznámení tejto skutočnosti zástupcovi vlastníkov, konať bezodkladne, v tomto prípade zvolá schôdzu vlastníkov správca bezprostredne po odstránení hrozby za účelom informovania vlastníkov o dôvodoch svojho konania a dodatočného schválenia tohto konania.
11. Prostriedky FO nepoužívané v kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka a vlastníkom sa nevracajú ale prevádzajú do nasledujúceho roka.
12. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu zabezpečuje správca v rozsahu disponibilných zdrojov FO domu.
13. Prostriedky FO môže správca uložiť na terminovaný vklad ale len po predchádzajúcej dohode a so súhlasom zástupcov vlastníkov.
14. Výber dodávateľa na práce a služby do sumy 1000,- Eur vykonávajú zástupcovia vlastníkov podľa svojho uváženia. Výber dodávateľa zákazky nad 1001,- Eur vykonávajú vlastníci na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z v znení neskorších predpisov.
15. Dodávateľské zmluvy s dodávateľmi energií a niektorých služieb, ktoré majú monopolný charakter uzatvára správca za vlastníkov a na účet vlastníkov.
16. Pri zákazkách investičného charakteru, ktoré nie sú dodávkou služieb spojených s užívaním bytov a NP, revízií alebo bežných opráv spoločných častí domu, vlastníci sa so správcou dohodnú o poskytovaní služieb inžinieringu podľa potreby. Vlastníci rozhodujú o výbere projektanta, o zhotoviteľoch diela, vlastníci schvaľujú cenové ponuky dodávateľov alebo zhotoviteľa diela investičného charakteru a túto činnosť vykonávajú vlastníci hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Vlastníci schvaľujú úver na opravy domu dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Vlastníci udelením osobitnej plnej moci splnomocnia správcu, aby za nich podpísal úverovú zmluvu. Správca počas trvania úverového záväzku je povinný zabezpečiť pravidelné platenie úverových splátok, v prípade ohrozenia splácania úverového záväzku je povinný bez meškania upovedomiť o tom vlastníkov domu, zvolať schôdzu vlastníkov za účelom prijatia účinných opatrení.
17. Správca zabezpečuje cenové ponuky pre rozhodovanie vlastníkov, ktorých súčasťou je:
- predloženie rozpočtu požadovaných prác a materiálov, dodacia lehota,
 - predloženie certifikátu, záručných podmienok, pozáručného servisu,
 - platobné podmienky a referencie.
- V realizačnej časti investície môže správca za vlastníkov zabezpečiť stavebný dozor, organizovať kontrolné dni, zastúpiť vlastníkov pri kolaudácii diela.
- Vlastníci si môžu ustanoviť komisiu, ktorú tvoria zástupcovia vlastníkov a niektorí zvolení vlastníci, ktorí na zasadnutí komisie vykonajú otvorenie cenových ponúk, vyhotovia zápis z otvárania cenových ponúk, ponuky preskúmajú a po ich rozbere predložia schôdzi vlastníkov na hlasovanie o výbere dodávateľa. Uznesenie o výbere dodávateľa spolu so splnomocnením pre správcu uzavrieť zmluvu s vybraným dodávateľom, so zápisnicou zo schôdze vlastníkov zástupca vlastníkov odovzdá správcovi pre ďalšie konanie. Správca postupuje spôsobom, dohodnutým s vlastníkmi na základe platného uznesenia vlastníkov na schôdzi vlastníkov a po predchádzajúcej dohode so správcou. Pre investičnú činnosť vlastníkov pri revitalizácii domu je spravidla podkladom nová projektová dokumentácia, vyhotovená na objednaný účel. Ak vlastníci zabezpečujú zdroj financovania zo štátnej podpory zo ŠFRB, správca môže vlastníkov zastupovať na základe osobitného splnomocnenia pri príprave podkladov pre žiadosť o podporu, pri spracovaní podkladov k žiadosti o podporu, k zastúpeniu pri stavebnom konaní, k zastúpeniu vlastníkov pri podaní žiadosti o štátnu podporu.
18. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckimi nebytových priestorov a garáží v dome.
19. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

Článok IX.
Spôsob tvorby FS, zásady hospodárenie s Fondom služieb

1. Vlastníci sú povinní uhrádzať jedenkrát mesačne najneskôr do 15. dňa kalendárneho mesiaca vopred na nasledujúci mesiac pravidelné preddavky do Fondu služieb, na ktorom sa sústreďujú peňažné prostriedky potrebné na platby za dodávky služieb a energií spojených s užívaním bytov a NP, a to vo výške určenej správcom.
2. Vlastníci sú povinní poukazovať mesačný paušálny poplatok ako dohodnutú odmenu správcovi za činnosti obstarávané pre vlastníkov z titulu výkonu správcu podľa tejto zmluvy, a to vo výške 6,00 € vrátane DPH za byt alebo nebytový priestor mesačne. Na nadštandardné služby, ktoré správca poskytuje na základe požiadavky vlastníka, nájomcu alebo zástupcu vlastníkov, bol vydaný cenník poskytovaných služieb správcu.
3. Správca sa zaväzuje používať prostriedky z FS v nasledovnom poradí:
 - 3.1. na úhradu plnení služieb uvedených v Článku IX. bod 1.
 - 3.2. na úhradu odmeny za výkon správy v Článku IX. 2.
4. Prostriedky FS vedie správca na samostatnom účte domu zriadenom v banke Tatrabanke, a.s. Pri určovaní výšky preddavkov správca vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúci rok a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok bežného obdobia. Za bežné obdobie sa považuje kalendárny rok, v ktorom správca vykonáva správu domu.
5. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:
 - 5.1. podľa nameraných hodnôt:
 - 5.1.1. dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - 5.1.2. dodávku teplej úžitkovej vody, dodávku studenej vody
 - 5.1.3. dodávku tepla pre ústredné kúrenie v bytoch a nebytových priestoroch
 - 5.2. v zmysle platných právnych predpisov a v zmysle dohody vlastníkov odsúhlasenej pred podpisom tejto zmluvy
 - 5.2.1. dodávku tepla ÚK v spoločných priestoroch (sušiarne, práčovne) čiže rozdiel medzi meračom na objekte a nameranými spotrebami v jednotlivých bytoch a nebytových priestoroch bude rozúčtované rovnomerne na jednotlivé byty v zmysle Vyhlášky č. 630/2005 resp. inej príslušnej normy.
 - 5.3. rovnakým dielom na byt alebo nebytový priestor násobená počtom osôb obývajúc byt v zmysle čl. 4 bod 3 písm. a):
 - 5.3.1. spotreba elektrickej energie za osvetlenie spoločných častí a zariadení domu,
 - 5.3.2. prevádzku výtahov,
 - 5.3.3. odvoz komunálneho odpadu,
 - 5.3.4. poštové poplatky za doručenie listín (napr.: ročné vyúčtovanie, zálohový predpis platieb preddavkov FS a príspevkov FO,
 - 5.3.5. bankové poplatky
 - 5.3.6. iné náklady, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú,
 - 5.3.7. upratovanie spoločných častí a zariadení domu, upratovanie kontajnerového stojiska,
 - 5.3.8. pohotovostná havarijná služba (POHAS),
 - 5.3.9. poistenie domu,
 - 5.3.10. poplatok za správu domu
 - 5.3.11. príspevok do FO.
 - 5.4. podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (na plochu):
 - 5.4.1. zimná údržba,

5.4.2. zrážková voda,

5.4.3. deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia spoločných priestorov domu.

Upomienky, poštovné a náklady spojené s vymáhaním nedoplatkov neplatiacich vlastníkov, prípadne exekúciou či dražbou sú zaplatené z FO domu, následne sú vymáhané ako príslušenstvo pohľadávky vlastníkov voči neplatiacim vlastníkom.

6. Vyúčtovanie nákladov v zmysle Článku IX. ods. 5 za poskytnuté plnenia za bežný rok vykoná správca najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka a bez zbytočného odkladu doručí vlastníkom.
7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok alebo preplatok plynúci z vyúčtovania je splatný do 15 dní po doručení vyúčtovania vlastníkom. Právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplataenia.
8. Prostriedky vo FS nesmie správca použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve a ani na krytie svojich nákladov.

Článok X. Zodpovednosť za škodu

1. Správca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nezabezpečením výkonu správy domu podľa tejto zmluvy v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov v príslušných fondoch uvedených v Článku VIII. a IX. tejto Zmluvy, ak na túto skutočnosť správca vlastníkov upozornil písomne alebo iným preukázateľným spôsobom. Prípadné sankcie za neuhradenie faktúr za poskytnuté plnenia alebo iné sankcie za nedodržanie zmluvných podmienok s dodávateľmi v zmysle Článku VII. tejto zmluvy znášajú v celom rozsahu vlastníci.
2. Správca nezodpovedá za škodu vzniknutú v dome, ak táto bola spôsobená konaním vlastníkov, nájomcov bytov alebo tretích osôb.
3. V prípade, ak správca v súvislosti s výkonom správy domu v zmysle tejto zmluvy upozorní vlastníkov na nevyhnutnú potrebu opráv a vlastníci neodsúhlasia jej vykonanie, nezodpovedá správca za škodu, ktorá v dôsledku nevykonania opravy vznikne.
4. Vlastníci môžu uplatniť voči správcovi nárok na náhradu škody spôsobenú rozhodnutiami správcu v rozpore so zákonom a s touto zmluvou. Správca má uzavretú poisťňu zmluvu pre poistenie zodpovednosti podnikateľa za škodu.
5. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností podľa Článku IV. vlastník zodpovedá za škodu, ktorá vznikla v súvislosti s týmto porušením ostatným vlastníkom alebo správcovi.
6. V prípade uvedenia nepravdivých údajov podľa Čl. IV. ods. 3. tejto zmluvy, prípadne iných údajov, ak to malo za následok opätovné rozúčtovanie nákladov za plnenia poskytované s užívaním na jednotlivé byty v dome, zaplatí vlastník bytu, ktorý nesprávne údaje poskytol, všetky náklady na nové opravné rozúčtovanie nákladov.
7. Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy voči dodávateľom služieb a tovaru v mene Vlastníkov až do výšky splatených preddavkov do FS a do výšky zostatku FO.

Článok XI. Sankcie

1. Vlastník, ktorý si nesplní povinnosť v zmysle Článku IV. bod 2, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Výška zmluvnej pokuty za neplatenie preddavkov podľa zálohového predpisu platieb je príjmom FO domu.
2. Okrem zmluvnej pokuty je vlastník, ktorý neplatí preddavky do FS na služby spojené s bývaním a do FO príspevky na prevádzku, údržbu a opravy domu, je povinný zaplatiť úroky z omeškania v zákonom stanovenej výške. Zaplatené úroky sú príjmom FO domu.
3. V prípade, ak zavinením vlastníka vznikne ostatným vlastníkom škoda na majetku alebo zdraví, je neplatiaci vlastník alebo sú neplatiaci vlastníci povinní zaplatiť aj náhradu súvisiacej škody.
4. Vlastníci, ktorí si nesplnia povinnosti podľa tejto zmluvy najmä tým, že neuhradia preddavky do FS a FO, ako aj nedoplatky z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, sú v prípade vymáhania týchto pohľadávok povinní zaplatiť správcovi náklady v zmysle cenníku správcu, ktorý je súčasťou tejto zmluvy ako Príloha č. 1.

Článok XII. Plnomocenstvo

1. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval, ako riadny splnomocnený zástupca pri vykonávaní všetkých právnych úkonov, ktoré sú potrebné na zabezpečenie správy domu, najmä ho splnomocňujú na otvorenie účtov bytového domu v určenej banke, na podpisovanie zmlúv s dodávateľmi služieb a tovarov v zmysle zákona č.182/1993 Z. z v znení neskorších predpisov.
2. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu, aby správca v mene vlastníkov:
 - a) podával návrhy na začatie súdnych konaní v mene ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa bytového domu, spoločných zariadení bytového domu alebo nebytových priestorov v dome,
 - b) vymáhal nedoplatky od vlastníkov, ktorí neplatia príspevky do FO a preddavky FS, aby v týchto veciach uzatváral súdne zmiery, prijímal plnenia zo súdne priznaných nárokov v prospech vlastníkov,
 - c) podával v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, vzdával sa ich podania,
 - d) podával na právoplatné a vykonateľné rozhodnutia súdov návrhy na výkon exekúcie, výkon rozhodnutia, ako aj zbral návrhy späť a prijímal doručované písomnosti,
 - e) otvoril jeden peňažný účet pre Fond prevádzky, údržby a opráv domu a Fond služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v banke Tatrabanka, a.s.
3. Vlastníci súhlasia s tým, aby správca v prípade potreby mohol udeliť splnomocnenie tretej osobe – advokátovi, a to najmä na zastupovanie správcu pri činnostiach uvedených čl. XII. bod 2 písm. a), b), c), d).
4. Plná moc udelená správcovi je účinná od dňa platnosti tejto zmluvy až do jej ukončenia.
5. Pre zastupovanie vo veciach investičnej činnosti za vlastníkov bytov a vlastníkov nebytových priestorov je potrebná osobitná plná moc udelená správcovi.

Článok XIII. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci nebytových priestorov majú rovnaké práva a povinnosti ako vlastníci bytov.

Článok XIV. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. V lehote 1 roka odo dňa podpisu tejto zmluvy môžu vlastníci bez udania dôvodu od tejto zmluvy odstúpiť, za predpokladu, že správcovi predložia zmluvu o výkone správy s novým správcom alebo založia spoločenstvo. Dňom podpisu zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo založení spoločenstva v lehote 1 roka od podpisu tejto zmluvy zároveň končí platnosť a účinnosť tejto zmluvy.
2. Každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu bez udania dôvodu písomne vypovedať s výpovednou lehotou tri mesiace, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu vypovedať túto zmluvu len vtedy, ak s výpoveďou súhlasí a výpoveď podpíše nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, inak je výpoveď neplatná.
3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona.
4. V prípade zániku správcu alebo inej zmeny, ktorá by sa dotýkala obmedzenia podnikania v činnosti správa bytových domov, je správca povinný túto skutočnosť bez zbytočného odkladu oznámiť zástupcom vlastníkov.
5. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné robiť len písomnou dohodou zmluvných strán, pričom návrh musia predtým schváliť vlastníci nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Dodatok zmluvy je číslovaný a je platný iba vtedy, ako ho podpíše nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Okrem tejto zmluvy je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o veciach ich spoluvlastníctva vtedy, ak rozhodnutie bolo prijaté zákonným spôsobom a bolo uvedené v zápisnici z rozhodovania vlastníkov.

6. Táto zmluva sa riadi právom Slovenskej republiky. Prípadný spor budú zmluvné strany prednostne riešiť dohodou. V prípade rozporu ustanovenia tejto zmluvy so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov platí ustanovenie zákona.
7. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov a ostatných príslušných právnych predpisov, účinných v Slovenskej republike.
8. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy sa stane neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy, pričom sa zmluvné strany zaväzujú nahradiť neplatné ustanovenie zmluvy novým ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
9. Práva a povinnosti, ktoré vyplývajú z uzatvorených zmlúv o dodávateľských a odberateľských službách a uplatňovania a vymáhania nedoplatkov sa riadia právnou úpravou a zmluvnými podmienkami v čase ich vzniku.
10. Vlastníci dávajú súhlas správcovi so spracovaním svojich osobných údajov v rozsahu výkonu dohodnutej činnosti iba pre účely správy bytového domu. Správca je povinný ochraňovať osobné údaje vlastníkov.
11. Vlastníci sa zaväzujú v súvislosti so zmenou správcu domu, že budú platiť zálohové platby, ktorými sú preddavky do FS a príspevky do FO na nový peňažný účet domu, ktoré im Správca otvorí v banke Tatrabanke, a.s. a na tento nový peňažný účet prevedie správca zostatky z pôvodných účtov FO a FS od odchádzajúceho správcu.
12. Zmluva je vyhotovená v 3 origináloch, pre správcu 2 originály, pre zástupcov vlastníkov 1 originál.
13. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov a správcom. Táto zmluva nadobúda účinnosť pre činnosť výkonu správy v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení dňom jej podpísania nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov a správcom.
14. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, že táto zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní zmluvnými stranami podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne a túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

V Bratislave, 19. 2. 2016

Správca:

Správca s.r.o.
Ing. Daniel Šavel, konateľ

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu s. č. 128/30 Bratislava-Nové Mesto:

Byt č.	Podiel	Priezvisko a meno vlastníka:	Vlastnoručný podpis:
1	1/1		
1	1/1		
2	1/2		
2	1/2		
3	1/1		
4	1/2		
4	1/2		
5	1/1		
6	1/1		
7	1/2		
7	1/2		
8	1/1		
9	1/1		
10	1/3		
10	1/3		
10	1/3		
11	1/1		
12	1/1		
13	1/1		
14	1/1		
15	1/1		
16	1/1		
17	1/1		
18	3/4		
18	1/4		
19	1/1		
20	1/1		
21	1/1		
22	1/1		
23	1/1		
24	1/2		
24	1/2		
25	1/1		
26	1/1		
27	1/1		
27	1/1		
28	1/1		
29	1/1		
29	1/1		
30	1/1		
12-901	1/1	Hlavné mesto Slovenskej Republiky Bratislava	