

## **ZMLUVA o výkone správy č. 1/ 202X**

uzatvorená podľa Zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon“)

medzi

### **Zmluvné strany**

- 1** Správca Bytový podnik Dúbravka spol. s r.o., Drobného 27, 841 01 Bratislava

V zastúpení : Mgr. Oliver Mikšík, konateľ

IČO : 358 28 994

IČ DPH : SK 2021625815

Bankové spojenie : VÚB a.s. Bratislava, č. účtu :SK8302000000001571783058

zapísaný v Obchodnom registri vedenom Okresným súdom v Bratislave I., odd. Sro, vložka 25811/B

ďalej len („správca“)

**a**

- 2** Vlastníci bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) v bytovom dome na ulici **XXXYYY, súpisne číslo ..... v Bratislave**, podľa výpisu listu vlastníctva č. YYXX zo dňa YY.XX.YYXX, ktorý tvorí neoddeliteľnú Prílohu č.1 tejto zmluvy  
ďalej len („vlastníci“)

### **Čl. I.**

#### **Úvodné ustanovenia**

- 1** **Vlastníci** sú podľa aktuálneho výpisu listu vlastníctva č. XXYY vlastníkami:
- bytov a nebytových priestorov, nachádzajúcich sa v dome na ulici YXXXX , YY, YX v Bratislave, súpisné číslo XXYY, katastrálne územie YXYXYXY,
  - spoluvlastníckych podielov na pozemku parcelné číslo YXYX, parcely registra XY,

- spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve uvedeného bytového domu

(ďalej byty, nebytové priestory, spoluvlastnícke podiely na pozemku/-och, spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu označované spolu len ako „Dom“).

- 2 Správca** je obchodnou spoločnosťou, založenou najmä za účelom poskytovania služieb správy a údržby bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností, ktorá je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I vo vložke č.25811/B. Spoločnosť je zapísaná v Zozname správcov pod číslom 0059 podľa Zákona 246/2015 v znení neskorších predpisov, vedenom Ministerstvom dopravy a výstavby SR. Správca má uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu v Allianz-Slovenská poisťovňa, a.s., číslo poistnej zmluvy 511 088 354.
- 3 Bytom** sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
- 4 Nebytovým priestorom (NP)** sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- 5 Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 6 Spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, sušiarne, kočíkárne, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- 7 Podlahovou plochou bytu** sa rozumie plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu (pivničné kobky) bez plochy lodží.

## Čl. II.

### Predmet zmluvy

- 1 Vlastníci poverujú správcu vykonávaním správy bytového domu na ulici **XXYY, YYXX, Bratislava** za podmienok a vzťahov uvedených v tejto zmluve **od .....YYXX**.
- 2 Vlastníci a správca sa touto zmluvou dohodli, že správca bude pre vlastníkov na základe tejto zmluvy odplatne zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí, zariadení a príslušenstva a ďalších služieb upravených v tejto zmluve. Správca bude v súlade s ustanovením §8b ods. 1 Zákona a na základe tejto zmluvy zastupovať vlastníkov v záležitostiach upravených touto zmluvou a na účet vlastníkov.
- 3 Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich sa správy domu, a to najmä :
  - a vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
  - b spôsobu výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
  - c vedenie peňažných účtov domu v banke,
  - d vymáhanie škôd a nedoplatkov,
  - e zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv domu, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
  - f zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
  - g zásady určenia výšky platieb za správu,
  - h rozsah a obsah správy o činnosti správcu podľa tejto zmluvy,
  - i vymedzenie niektorých vzájomných práv a povinností vlastníkov navzájom,
  - j iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a NP v dome

### Čl. III.

#### Splnomocnenie

- 1 Vlastníci v dome na ulici **YYXXXX, YYXX, Bratislava** splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykonáva v súvislosti so zabezpečovaním povinností, vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy, uvedeného v článku II ods. 3., ktorými sú v zmysle právnych predpisov zaviazaní priamo vlastníci. Súčasne vlastníci splnomocňujú správcu, aby v nadväznosti na uvedené uzatváral, menil alebo rušil zmluvné vzťahy po predchádzajúcom súhlase zástupcu vlastníkov. O každom jeho postupe a priebehu konania budú zástupcovia vlastníkov informovaní dohodnutým overiteľným spôsobom.
- 2 Ďalej splnomocňujú správcu, aby podával návrhy a žiadosti na odvolania, uplatňoval nároky a vymáhal plnenia, podával návrhy na exekúcie, doručoval písomnosti, zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi, a inými príslušnými inštitúciami, zastupoval vlastníkov na rokovaníach s obchodnými inštitúciami, s obchodnými partnermi a inými právnickými a fyzickými osobami. Správca môže na zastupovanie pred súdom splnomocniť právneho zástupcu alebo právnu kanceláriu po predchádzajúcom schválení nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP na schôdzi, pričom náklady na tieto činnosti majú byť v súlade s Vyhláškou 655/2004 Z.z. a v zmysle § 10 o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, za právne zastupovanie. Náklady spojené s takýmito konaniami správca uhradí z Fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚO“) a uplatní ich ako trovy konania, alebo náhrady škody proti tomu subjektu, ktorý potrebu konania spôsobil a po ich vymožení je správca povinný tieto prostriedky bezodkladne previesť na FPÚO. O každom postupe a priebehu konania budú informovaní zástupcovia vlastníkov osobne, mailom alebo telefonicky.
- 3 Správca prevezme za prítomnosti zástupcu Vlastníkov protokolárne agendu Domu od predchádzajúceho správcu. V zápisnici sa uvedú odovzdávané podklady týkajúce sa domu, vrátane dokumentácie skutočného vyhotovenia stavby a technického stavu Domu.

## Čl. IV.

### Práva a povinnosti Správcu

- 1 Správca realizuje svoje práva a povinnosti v súlade so zákonom NR SR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov a noviel a s touto zmluvou.
- 2 Správca má právo na poplatok za správu vo výške \_\_ **Eur za mesiac vrátane DPH za byt a NP a \_\_ Eur za mesiac vrátane DPH za garáž a garážové státie.**
- 3 Prevádzku domu, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom. Správca zabezpečuje uzatváranie zmlúv s tretími stranami tak, aby boli dodržané všetky platné predpisy, najmä týkajúce sa ochrany zdravia a majetku, ich plnenie a kontrolu najmä pre nasledovné služby spojené s užívaním bytov a NP, spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu :
  - a dodávku tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplú úžitkovú vodu (TÚV),
  - b dodávku studenej vody (SV), odvádzanie odpadovej a zrážkovej vody,
  - c dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
  - d odvoz domového odpadu (OLO) a odvoz nadrozmerného odpadu
  - e havarijnú službu na odstraňovanie havárií v dome pri poruche rozvodov elektrickej energie, rozvodu plynu, kúrenia, vody a kanalizácie, nepretržite 24 hodín,
  - f dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu v zmysle platných predpisov,
  - g komplexný servis výťahov vrátane pravidelných prehliadok a revízií,
  - h kontrola a čistenie komínov v zmysle platných predpisov,
  - i poistenie domu na žiadosť vlastníkov,
  - j revízie elektrických rozvodov a bleskozvodov, rozvodu plynu, tlakové skúšky požiarneho hydrantu, vykonávanie preventívnych protipožiarneho prehliadok domu v termínoch stanovených zákonom alebo STN (Slovenské technické normy),
  - k raz ročne v dohodnutom termíne odpis stavov meračov spotreby vody pre potrebu vyhodnotenia ročného vyúčtovania,
  - l ciachovanie alebo výmenu meračov vody a meračov tepla v termíne stanovenom v zákone alebo STN,
  - m čistenie prístupových chodníkov, prístupových ciest, schodov a zimnú údržbu chodníkov, prístupových ciest a schodov k hlavným (predným) vchodom spravovaného objektu v rozsahu a spôsobom dohodnutým s vlastníkmi,

- n** upratovanie spoločných priestorov – zabezpečí správca v prípade záujmu vlastníkov,
  - o** ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- 4** Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu, spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu zabezpečovať a evidovať:
  - a** havarijné opravy,
  - b** opravy, ktoré vyplynuli z revízií a kontrol elektrických rozvodov, bleskozvodov, rozvodov plynu, požiarnych prehliadok a pod.
  - c** opravy a výmeny na dome vrátane plánovaných opráv obvodových plášťov domu, strechy, prípojok a rozvodov SV, TÚV, plynu, elektriny a kanalizácie, ďalej opravy spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva, opravy stúpačiek SV, TÚV po ventily v byte a NP, stúpačiek elektrického vedenia po prípojkový istič bytu a kanalizačných stúpačiek po odbočky v byte,
  - d** opravy väčšieho rozsahu plášťa domu, strechy, klampiarskych prvkov, výmeny elektrických rozvodov, plynových rozvodov, vodovodných a kanalizačných rozvodov,
- 5** Správca je povinný evidovať a aktualizovať kontaktné údaje a informácie o vlastníkoch v zmysle článku V, bod 3. Tieto údaje v zmysle zákona o ochrane osobných údajov nesmie poskytnúť tretej strane. Na vyžiadanie je povinný poskytnúť ich zástupcom vlastníkov.
- 6** Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje vykonávať a dodržiavať všeobecné záväzné právne predpisy, technické normy, osobitné predpisy o požiarnej ochrane, stavebný zákon a pod., vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy. Správca je povinný dbať na maximálnu hospodárnosť pri nakladaní s finančnými prostriedkami vlastníkov, zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov.
- 7** Správca má právo a povinnosť navrhovať a vyjadrovať sa k niektorým závažným rozhodnutiam, ktoré sú vo výlučnej právomoci vlastníkov, napr. k plánu opráv domu, k prestavbe, prístavbe a nadstavbe domu, k zmene využitia a prenájmu spoločných častí, zariadení domu a príslušenstva.
- 8** Správca je povinný jedenkrát ročne zvolať schôdzu, na ktorej zároveň predloží plán opráv na budúci rok. Schôdza vlastníkov nesmie požadovať od správcu, aby plnil plán opráv, ktorého náklady výrazne presahujú možnosti FPÚO.

- 9** Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
- 10** Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a NP v dome, vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚO.
- 11** Na vykonanie opráv podľa článku IV ods. 4 písm. b), c) a d) správca po predchádzajúcom prerokovaní so zástupcami vlastníkov a po predchádzajúcom schválení nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP na schôdzi, zabezpečí dodávateľa výberom najmenej z troch ponúk, vrátane ponuky zabezpečovanej vlastníkmi alebo zástupcami vlastníkov.
- 12** Správca má právo a povinnosť navrhovať vlastníkom odôvodnené zvýšenie zálohových platieb na opravy, prípadne jednorazovú dotáciu do FPÚO, pokiaľ prostriedky vo fonde nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s užívaním bytov a NP, alebo na vykonávanie opráv podľa článku IV ods. 4. V prípade, že vlastníci takúto požiadavku neakceptujú, správca nezodpovedá za vzniknuté škody.
- 13** Správca zodpovedá za škodu na dome, okrem tých prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.
- 14** Správca je povinný zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť známe záujmy vlastníkov.
- 15** Správca je povinný, ak je dom poistený, uplatňovať u poisťovne nároky na poistné plnenie v prospech vlastníkov. Pri výbere poisťovne je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov.
- 16** Správca je povinný informovať zástupcov vlastníkov (prípadne aj vlastníka bytu) telefonicky príp. mailom alebo oznamom o termíne a rozsahu chystanej opravy v dome (alebo byte) a to v dostatočnom predstihu.

- 17** Správca zabezpečí technickú evidenciu o dome, kde eviduje všetky známe zmeny. Ďalej vykonáva najmenej raz ročne do 15. októbra pravidelné obhliadky domu spolu so zástupcom vlastníkov a zápisom zistených skutočností. Zistené skutočnosti sú podkladom pre spracovanie plánu údržby, opráv a zlepšení domu, ktorý predkladá na schválenie schôdzi vlastníkov.
- 18** Správca zabezpečí ďalšie služby po dohode so zástupcami vlastníkov.

## **Čl. V.**

### **Práva a povinnosti vlastníkov**

- 1** Vlastníci realizujú svoje práva a povinnosti v súlade so Zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov a noviel a s touto zmluvou.
- 2** Vlastníci sú povinní uhrádzať dohodnutý poplatok za správu, ktorý je zahrnutý v mesačnom zálohovom predpise.
- 3** Vlastníci bytov sú povinní v záujme presného ekonomického vyúčtovania prevádzky a výpočtu a vyúčtovania zálohových platieb oznámiť správcovi akékoľvek relevantné zmeny a to bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 dní:
- a** počet osôb bývajúcich v byte (nahlasuje sa pobyt presahujúci jeden mesiac), pričom správca zmenu zálohovej platby vykoná od nasledujúceho mesiaca po nahlásení zmeny (nie je možné vykonávať zmenu zálohovej platby spätne) vyúčtovanie vykoná podľa stavu osôb nahlásených do 31. januára nasledujúceho roka za obdobie 1.-12. mesiac predchádzajúceho roku. Neskoršie nahlásené zmeny nebudú pri vyúčtovaní brané do úvahy,
  - b** nájom, resp. prenechanie bytu inej osobe,
  - c** zmeny vlastníckeho práva k bytu a NP,
  - d** poruchy na meracom zariadení v byte SV, TÚV, PRVN
  - e** užívanie bytu na iné účely ako na bývanie (napr. na podnikateľskú činnosť). Vlastník zodpovedá za prípadnú škodu, ktorá by touto činnosťou vznikla ostatným vlastníkom,
  - f** ďalšie skutočnosti, rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu.
- 4** Vlastníci sa zaväzujú dodržiavať protipožiarne predpisy, hlavne neodkladať svoje veci na chodbách a schodištiach, ako aj v ostatných spoločných priestoroch v dome.

V prípade ich neodpratania v určenej lehote po márnej výzve správcu, je správca oprávnený na ich odvoz a likvidáciu bez náhrady škody a na náklady vlastníka, určeného zástupcami vlastníkov. Keď nebude zistený vlastník, tak náklady budú uhradené z FPÚO.

- 5 Vlastníci sú povinní na svoje náklady byť alebo NP udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie a svojou činnosťou nebrániť iným vlastníkom v užívaní ich bytov a NP.
- 6 Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na spoločných častiach alebo zariadeniach domu a iných bytoch a NP spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byť a NP užívajú. Škody spôsobené vandalizmom uhradza správca z FPÚO, pokiaľ sa za spôsobené škody podarí určiť vinníka, bude sa postupovať tak ako v bode 4.
- 7 Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie a nevyhnutný čas vstup do bytu a NP správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, zistenia dôvodu havarijného stavu ak ide o opravy spoločných častí domu, prístupných z ich bytu alebo NP. V opačnom prípade správca nezodpovedá za vzniknuté škody.
- 8 Vlastníci nesmú vykonávať v byte a NP, spoločných častiach a zariadeniach domu práce alebo iné činnosti, ktorými by menili vzhľad a zariadenie domu bez vyjadrenia správcu a súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Pri každej úprave sú povinní dodržiavať všetky príslušné právne predpisy. /napr. stavebný zákon, STN, predpisy OBP (ochrany a bezpečnosti pri práci ) a PO ( požiarna ochrany )/.
- 9 Vlastníci NP v prípade umiestnenia reklamy alebo označenia NP, umiestnenej priamo na fasáde domu, sú povinní postupovať podľa Všeobecne záväzného nariadenia mestskej časti, súhlasného stanoviska nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP na schôdzi vlastníkov a vyjadrenia správcu.
- 10 Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv a to na schôdzach vlastníkov. Oznámenie o termíne a programe schôdze vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a NP v dome, spôsobom v mieste obvyklým, minimálne päť dní pred dňom konania schôdze.

- 11** Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje podľa Zákona č. 182/1993 Z.z., v zmysle § 14.
- 12** Za každý byt a NP v dome má vlastník, alebo spoluvlastníci, jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo NP v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec pri konkrétnych otázkach hlasovať. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov poverenému vedením schôdze.
- 13** Ak vlastníci rozhodujú o úvere, o výstavbe alebo nadstavbe bytov, alebo NP v dome, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- a** vlastníci môžu svoju nespokojnosť s činnosťou správcu vyjadriť písomnou sťažnosťou na adresu správcu, s uvedením problému a žiadosťou o vykonanie nápravy.
  - b** vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný umožniť vlastníčkovi výkon tohto práva v lehote 3 pracovných dní odo dňa, keď vlastník požiadal o nahliadnutie do dokladov písomne, ústne, telefonicky alebo e-mailom.
  - c** vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú. O závadách a poškodeniach ktoré spôsobil je povinný správcu obratom informovať a vzniknuté vady odstrániť v lehote do 30 dní od ich spôsobenia. Musí sa však zdržať konaní, pre ktoré je potrebné osobitné odborné oprávnenie a musí sa tiež zdržať vstupu do priestorov vyhradených pre odborne spôsobilé osoby.

## **ČI. VI.**

### **Splnomocnení zástupcovia vlastníkov**

- 1** Vlastníci realizujú svoje právomoci v období medzi dvoma schôdzami vlastníkov bytov a NP prostredníctvom právoplatne zvolených zástupcov.
- 2** Splnomocnení zástupcovia vlastníkov (čl. 8a, ods. 5 Zákona č. 182/93 Z. z.)
- a** zástupca vlastníkov je oprávnený zastupovať vlastníkov vo vzťahu ku správcovi, je zvolený vlastníckmi podľa platnej právnej úpravy.

**b** zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci v súlade so Zákonom 182/1993 Z.z.

**c** zástupca vlastníkov je oprávnený:

- i** zvolávať spoločne so správcom schôdze vlastníkov v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a platnou právnou úpravou;
- ii** dostať od správcu informácie týkajúce sa správy, napr. poskytovaných služieb, plánovaných revízií spoločných zariadení, a výsledky hospodárenia FPÚO, minimálne 1x štvrťročne;
- iii** zúčastňovať sa na seminároch a konzultáciách organizovaných správcom pre zástupcov vlastníkov;
- iv** požadovať od správcu poradenstvo v oblasti znižovania energetickej náročnosti bytového domu, šetrenia energie, financovania investičných akcií, právnych úkonov súvisiacich s domom a pod.;
- v** kontrolovať tvorbu a čerpanie FPÚO, navrhovať na schôdzi jeho tvorbu (zvýšenie, zníženie) a čerpanie, taktiež sú oprávnení u správcu kontrolovať platby prichádzajúce a odchádzajúce z fondového a bežného účtu, vrátane analýzy jednotlivých platieb a bankových výpisov, zástupcom vlastníkov bude od správcu zariadení pasívny prístup k účtom domu;
- vi** dostať od správcu informácie o jednotlivých neplatičoch v dome, o vymáhaní pohľadávok a stave súdnych, exekučných konaní, prípadne dobrovoľných dražieb, minimálne 1x štvrťročne;

**d** zástupca vlastníkov vykonáva v spolupráci so správcom:

- i** zabezpečovanie doručovania písomností v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy, ktoré sú určené jednotlivým Vlastníkom, týkajúce sa bežnej prevádzky bytového domu, ako napr. písomností týkajúcich sa nedoplatkov, ročného vyúčtovania alebo zmluvných vzťahov;
- ii** kontrolu technického stavu domu;
- iii** vypracovanie ročného plánu opráv a modernizácie domu;
- iv** efektívny prenos informácií, reklamácií a návrhov na vylepšenie spolupráce zo strany vlastníkov na správcu;
- v** informuje o činnosti správcu;

- vi** kontrolovanie a verifikáciu podkladov pre ročné zúčtovanie nákladov na bytový dom;
- vii** nahlasujú správcovi poruchy a nedostatky na bytovom dome, oznámené zástupcom vlastníkov jednotlivými vlastníkami;
- viii** riešenie záväzkov neplatičov a ich následné prerokovanie na schôdzi vlastníkov, prípadné odhlasovanie ďalšieho postupu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP - jednotlivých vlastníkov v bytovom dome;
- ix** kontrolu, verifikovanie a autorizovanie konečných úprav o výške nákladov spojených s užívaním pred ich zverejnením a rozpočítaním na jednotlivých vlastníkov;
- x** kontrolovanie údajov o osobomesiacoch. V prípade sporu medzi vlastníkami a správcom o osobomesiacoch je vyjadrenie zástupcov vlastníkov pre správcu záväzné;
- xi** iné povinnosti po dohode s vlastníkami a schválené na schôdzi vlastníkov.

- 3** Zástupca vlastníkov môže zvolávať schôdzu vlastníkov ak vznikne situácia, ktorej riešenie si vyžaduje účasť všetkých vlastníkov. Správca je povinný sa schôdze zúčastniť, ak ho o to vlastníci požiadajú najneskôr 5 dní pred termínom schôdze.
- 4** Zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť správcovi a schôdzi vlastníkov na jej riadnom alebo mimoriadnom rokovaní.
- 5** Zástupca vlastníkov môže byť odvolaný z výkonu funkcie rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Svoju funkciu vykonáva až do zvolenia nového zástupcu vlastníkov, ak schôdza vlastníkov neurčí inak.
  - a** splnomocnení zástupcovia vlastníkov majú právo udeľovať súhlasy alebo nesúhlasy na nasledovné úkony správcu: objednávanie a realizácia, vrátane výberu dodávateľa tovarov a služieb, úhrad z Fondu prevádzky, údržby a opráv  
**od 0.- Eur do 1 000.- Eur,**
  - b** odsúhlasovanie zmien poistenia domu,
  - c** odsúhlasovanie hromadných zmien zálohových predpisov.

## Čl. VII.

### Fondový účet a bežný účet

- 1 Správca pre bytový dom v jeho správe v rámci FPÚO vedie 2 účty. Účet Fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fondový účet“) a Účet úhrad za plnenie služieb (ďalej len „bežný účet“). Tieto správca vedie oddelene od svojich účtov na samostatných bankových účtoch bytového domu a v samostatnej oddelenej účtovnej evidencii pre bytový dom na ulici **XXYYY, YYY XX, Bratislava**. Peňažné prostriedky vlastníkov sú rozdelené na dva účty:
  - a na zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytov a NP je správcom domu založený účet v peňažnom ústave ....., číslo účtu:.....(bežný účet),
  - b na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí, zariadení, príslušenstva a pozemku je správcom domu založený účet v peňažnom ústave ....., číslo účtu: ..... (fondový účet),Peňažné prostriedky na uvedených účtoch sú majetkom vlastníkov a správca ich smie použiť výhradne na krytie nákladov spojených s objektmi, ktoré sú predmetom tejto zmluvy o výkone správy.
- 2 Peňažné prostriedky sa tvoria z uvedených platieb:
  - a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a NP na bežný účet,
  - b platby do fondu opráv na fondový účet,
  - c výška nájmu zo spoločných zariadení (na fondový účet),
  - d poplatok na správu na bežný účet,
  - e mesačná záloha poistného – poistenie spoločných častí a zariadení domu na bežný účet,
  - f iné platby na fondový účet, odsúhlasené schôdzou vlastníkov.
- 3 Výška platieb sa dohodla takto:
  - a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a NP uvedené v zálohovom mesačnom predpise platieb vypracovanom správcom
  - b platba vlastníkov bytov a NP na fondový účet vo výške ..... Eur za každý m<sup>2</sup> spoluvlastníckeho podielu mesačne.
  - c poplatok za správu za jeden byt a NP **vo výške \_\_ Eur za mesiac vrátane DPH a \_\_ Eur za mesiac vrátane DPH za garáž a garážové státie.**
  - d odpočet stavu vodomeroch SV, TUV a PRVN a ich prípadné osadenie, v bytoch a NP, zabezpečí správca jedenkrát ročne a podľa potreby ďalší odpis pri zmene

ceny dodávaných médií v priebehu príslušného roka, alebo v prípade požiadavky zástupcov vlastníkov, za poplatok uvedený v zálohovom mesačnom predpise.

**4** Bežný účet a Fondový účet sa použijú na:

- a** úhrady nákladov za plnenia podľa článku IV ods. 3 písm. a) až o) a servis výťahov podľa samostatnej zmluvy o oprave a údržbe výťahov, kde má dispozičné právo správca.
- b** opravy bežného charakteru a havarijného charakteru (NONSTOP), podľa článku IV ods. 4 písm. a), zabezpečuje správca cez ( firma ....., tel. číslo: ..... ) a bezodkladne informuje zástupcov vlastníkov o rozsahu a stave havárie. Správca je povinný prihlásiť pri zabezpečovaní výkonu havarijných opráv na hospodárnosť. Prostriedky budú čerpané z fondového účtu.
- c** drobnú údržbu, opravy a výmeny podľa článku IV ods. 3 písm. e) až o) a ods. 4 písm. a) až d) do 1000.- Eur, schvaľuje správcovi zástupca vlastníkov. Práce, ktoré si vyžadujú predpokladané náklady nad 1000.- Eur, musí prerokovať a správcovi odsúhlasiť schôdza vlastníkov bytov a NP v zmysle čl. VI. Bod 2. písmeno b).
- d** opravy a údržbu väčšieho rozsahu podľa článku IV ods. 4 písm. d) pričom ak náklady presahujú viac ako 1000.- Eur, rozhoduje nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a NP.
- e** poplatok za správu má právo odčerpať správca z bežného účtu mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca.

**5** Peňažné prostriedky fondového účtu sú určené na opravy, údržbu, rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Z tohto fondu sa hradia aj 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** výmena vodomeroch teplej a studenej vody a meračov tepla, pokiaľ sa vlastníci nedohodnú inak,
- d** na hlavnom odpadovom potrubí od vyústenia do revíznej šachty pred domom po posledné odbočenie napojenia do bytu (trojodbočka) vrátane,
- e** na plynovom potrubí po prvý (hlavný) uzáver v byte,
- f** na zvislom rozvode ústredného kúrenia, okrem vykurovacích telies v byte,
- g** na rozvodoch elektroinštalácie v spoločných priestoroch po istič v bytoch a na rozvodoch zariadení domu

- 6 Peňažné prostriedky na účtoch FPÚO, nepoužíte v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prevádzajú do nasledujúceho roka. Správca je oprávnený v prípade, že stanovené platby nebudú postačovať na krytie zálohových faktúr zmluvne zabezpečených služieb, použiť so súhlasom zástupcu vlastníkov chýbajúce prostriedky dočasne z fondového účtu a pri opätovnom doplnení prostriedkov ich na tento účet vráti. O zámere použiť prostriedky fondového účtu na tieto účely je správca povinný informovať zástupcu vlastníkov vopred telefonicky príp. mailom.
- 7 Pri zmene vlastníka bytu alebo NP sa platby na účty FPÚO pôvodného vlastníka nevyúčtovávajú, ale ostávajú vo fonde.
- 8 Vlastníci samostatne alebo prostredníctvom svojho zástupcu majú právo kedykoľvek v pracovný deň po predchádzajúcej dohode so správcou skontrolovať hospodárenie správcu s peňažnými prostriedkami domu, pri dodržaní platných predpisov o ochrane osobných údajov, vrátane možnosti nahliadnutia na samotné účty vedené za účelom správy bytových a nebytových priestorov, ktoré sú predmetom tejto zmluvy o výkone správy.

## **Čl. VIII.**

### **Úhrada za služby, platby na údržbu, opravy a správu**

- 1 Vlastník bytu a NP je povinný najneskôr do 15.dňa v príslušnom mesiaci uhradiť na účet domu platby za plnenia spojené s užívaním bytu a jeho prevádzkou na základe mesačného zálohového predpisu. Platbu je povinný označiť variabilným symbolom.
- 2 Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby podľa článku VII ods. 3 na základe rozhodnutia cenových orgánov, zmeny právnych predpisov, pri zmene podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby uplatnených zo strany vlastníkov bytov, NP alebo dodávateľa služieb. Správca je oprávnený upraviť príspevok na správu maximálne o medzročných indexoch spotrebiteľských cien Slovenskej republiky (CIP), zverejnené Štatistickým úradom SR za maximálne 3 predchádzajúce kalendárne roky, za ktoré nezvyšoval príspevok.
- 3 Po skončení kalendárneho roka správca vyhotoví do 31. mája vyúčtovanie mesačných zálohových platieb nasledovne :
  - a **podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu**

- odvod zrážkovej vody
- poistenie domu
- upratovanie prístupových chodníkov a schodov v rámci zimnej údržby

**b podľa nameraných hodnôt**

- dodávka studenej a teplej vody a odvádzanie odpadových vôd

Pokiaľ správca v dohodnutom termíne neobdrží písomné hlásenie o spotrebe na vodomeroch (SV a TÚV) podpísané vlastníkom, účtuje týmto vlastníkom úhradu za spotrebu podľa ročných smerných čísel v zmysle platnej vyhlášky

- dodávka tepla do bytov

**c podľa osobomesiacov**

- odvoz domového odpadu
- osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
- komplexný servis výťahov
- upratovacie práce v dome

**d náklady na byt a NP**

- POHAS
- deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia v dome
- odvoz nadrozmerného odpadu
- bankové poplatky

- 4 Nedoplatok z vyúčtovania zálohových platieb za služby spojené s bývaním a po neuznaní reklamácie správcom (lehota 30 dní), je Vlastník povinný uhradiť na bežný účet domu v lehote do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V rovnakej lehote je povinný správca vrátiť vyúčtovaný preplatok vlastníkovi, ak je na bežnom účte domu dostatok peňažných prostriedkov. V prípade nedostatku peňažných prostriedkov vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasovaním rozhodnú o časovej lehote vrátenia vyúčtovaného preplatku.
- 5 Správca si vyhradzuje právo doučtovať oprávnené náklady za služby, ak dodávateľ týchto služieb vykoná nové rozúčtovanie v lehote uvedenej v Obchodnom zákonníku.
- 6 Ak vlastník neuhradí v stanovenej lehote mesačnú platbu alebo nedoplatok z vyúčtovania, je povinný na bežný účet domu zaplatiť úrok z omeškania v súlade s §517 ods. 2 Občianskeho zákonníka. Výška úroku z omeškania je podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. dvojnásobok základnej úrokovej sadzby vyhlásenej NBS ku dňu omeškania. Úroky sú príjmom fondového účtu domu.

- 7 Ak je vlastník viac ako dva mesiace v omeškaní s úhradou platieb podľa mesačného zálohového predpisu, je správca povinný ho na túto skutočnosť písomne upozorniť. Za každé doručenie upomienky si správca strháva z bežného účtu poštovné podľa aktuálneho sadzobníka Slovenskej pošty. Ak vlastník po druhej upomienke, zaslanej 30 dní po prvej upomienke, do 30 dní neuhradí dlžnú čiastku, alebo v tomto čase nepožiadá o splátkový kalendár, správca v zastúpení vlastníkov toto plnenie uplatní na príslušnom súde po predchádzajúcom schválení nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP na schôdzi. Náklady spojené s vymáhaním správca hradí z fondového účtu a vymáha ich ako náhradu trov konania od toho, kto ich zaviniť.
- 8 Na požiadanie zástupcov vlastníkov za príslušný štvrťrok predloží správca zoznam dlžníkov – neplatičov, ktorý bude obsahovať číslo bytu, meno a priezvisko vlastníka bytu a výšku nedoplatku. Tento zoznam bude použitý len pre potreby zástupcov vlastníkov a bude slúžiť ako informácia o neplatičoch na schôdzi vlastníkov. Nesmie byť použitý v rozpore s príslušnými ustanoveniami Zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov, alebo s legislatívou nadväzujúcou na tento zákon.
- 9 Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade predaja, darovania alebo dedenia svojho bytu alebo NP budú o tejto skutočnosti informovať správcu bez zbytočného odkladu, okrem mimoriadnych situácií. Pôvodný vlastník bytu alebo NP je povinný predložiť správcovi bez zbytočného odkladu kópiu návrhu podaného vkladu na zápis vkladu vlastníckeho práva v prospech kupujúceho (nového vlastníka) do katastra nehnuteľností. Do vkladu vlastníckeho práva je pôvodný vlastník povinný uhradiť na účty domu všetky platby vyplývajúce z tejto zmluvy. Táto doba sa počíta ku koncu príslušného mesiaca.

## **Čl. IX.**

### **Osobitné ustanovenia**

- 1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 2 Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu o výkone správy vypovedať len na schôdzi vlastníkov rozhodnutím za dodržania podmienok § 14 ods. 2 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- 3 Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov

v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia (kontá vlastníkov). Správca je povinný odovzdať projektovú dokumentáciu, ktorú prevzal pri preberaní správy, prípadne ktorú zaobstaral počas výkonu správy, najneskôr v deň skončenia činnosti zástupcom vlastníkov. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu, najneskôr k termínu ukončenia správy.

- 4 Škody, pokuty a úroky z nich spôsobené správcom pri výkone správy a v rozpore s touto zmluvou znáša správca. Škody, pokuty a úroky z nich spôsobené vlastníkmí uhradí správca z fondového účtu, pričom následne pristúpi k ich vymáhaniu voči tomu, kto ich zavinil a to vrátane prípadných trov konania a vráti ich na fondový účet.
- 5 Táto Zmluva o výkone správy je vyhotovená v dvoch výtlačkoch, 1x pre správcu a 1x pre zástupcov vlastníkov bytov a NP. Správca je povinný doručiť kópiu zmluvy každému vlastníkmí v lehote do 30 dní odo dňa jej platnosti a účinnosti. Každý nový vlastník pristupuje k Zmluve o výkone správy a dostane od správcu jej kópiu.
- 6 Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi zmluvnými stranami a so súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a to v znení novely zákona č.283/2018 Z.z. podľa §14b odst.1 písm. e).
- 7 Vlastník sa zaväzuje dodržiavať náležitosti zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 (GDPR). Zmluvu a jej prílohu bude používať iba v zákonných medziach, nebude ju voľne šíriť a rozmnožovať a po ukončení trvania zmluvy ju podľa zákona zlikviduje.
- 8 Vlastníci vyhlasujú, že v zmysle §14 a §15 zákona č.18/2018 o ochrane osobných údajov, týmto udeľujú súhlas prevádzkovateľovi – Bytový podnik Dúbravka, spol. s r.o. na spracovanie osobných údajov pre účely plnenia zmluvy o výkone správy a úloh s ním spojených a vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a zákona o správe bytov. Informácie o spracovaní osobných údajov sú dostupné na webovej stránke prevádzkovateľa, prípadne v sídle prevádzkovateľa.
- 9 V znení §8a odst.1 je zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schvaľovaná podľa § 14b ods. 1 písm. e) a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená.
- 10** Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka a Zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov.
- 11** Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy, že bola uzatvorená na základe pravdivých údajov, ich slobodnej vôle, nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok, s jej ustanoveniami súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
- 12** Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňa .....

Správca .....

Mgr. Oliver Mikšík - Konateľ

V Bratislave dňa .....

Za vlastníkov bytov a NP v bytovom dome na ulici **XYYYYX, YYY XX, Bratislava.**

.....

Poverená osoba v zmysle §8a, ods. 1 a §14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení k podpisu zmluvy.

V Bratislave dňa .....



Prílohy:

Príloha č.1: Výpis z listu vlastníctva č.