



# Zmluva o výkone správy č. ....

## *Pracovný návrh*

uzatvorená podľa ustanovenia § 8a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov  
a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### Čl. I Zmluvné strany

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov a podieloví spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príslušeného pozemku bytového domu ....., so súp.č.: ....., nachádzajúcim sa na ulici ..... v ....., postavenom na parc.registra „C“ č.: ....., na LV č. ....., katastr.úz.: ....., v obci: ....., okres: .....**

/ďalej len ako „vlastníci bytov a NP“ alebo „vlastníci“/

Zastúpení: .....

Osoba poverená vlastníckmi podpísaním tejto zmluvy na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a NP /alebo písomným hlasovaním , zo dňa .....

a

**Správca: Naša správcovská, s.r.o.**  
**sídlo: Koceľova 17, 821 08 Bratislava 2**  
**IČO: 35 842 474**  
**zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I**  
**oddiel: Sro, vložka číslo: 27221/B**  
**zastúpená: Jana Rasoulová, konateľka spoločnosti**  
**bankové spojenie: Tatra Banka a.s. Bratislava**  
**číslo účtu: SK12 1100 0000 0026 2973 4502**  
**DIČ: SK2021689373**  
**Email: [info@nasaspravcovska.sk](mailto:info@nasaspravcovska.sk)**  
**Telef.kontakt: 555 712 66, 0905 860 306**

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 10.05.2017 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev.č. 0109 v súlade so zákonom č. 246/2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona č. 182/1993 Z.z.

/ďalej len ako „správca“/.

### Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom Zmluvy o výkone správy /ďalej len ako **zmluva**“/ je komplexné zabezpečenie výkonu správy bytového domu uvedeného v záhlaví /ďalej len ako „**bytový dom**“/.
2. Správou bytového domu sa rozumie všeobecne súhrn činností správcu, prostredníctvom ktorých správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a NP v bytovom dome:
  - a/ prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí, zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku
  - b/ služby spojené s užívaním bytov a NP

- c/ hospodárenie s majetkom vlastníkov bytov a NP v súlade s touto zmluvou a so zákonom,
- d/ sledovanie úhrad za plnenia spojené s úhradami preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv /ďalej len ako „FPÚO“/ a vymáhanie vzniknutých nedoplatkov
- e/ zvolávanie schôdzí vlastníkov
- f/ vypracovávanie plánu opráv na nasledujúci rok, predkladanie ročných správ o činnosti a navrhovanie výšky tvorby FPÚO na kalendárny rok.

### Čl. III

#### Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať predmet zmluvy spôsobom, v rozsahu a kvalite tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom, nebytovým priestorom a bytovému domu. Správca dbá na ochranu práv vlastníkov, uprednostňuje ich záujmy a vykonáva práva k majetku vlastníkov len v ich záujme.
2. Správca zabezpečuje v rámci prevádzky domu poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu, NP a domu u zhotoviteľov v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich príslušným všeobecne záväzným právnym predpisom a technickým podmienkam domu, t. j.:
  - a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
  - b) dodávku vody z verejného vodovodu,
  - c) odvádzanie odpadových a dažďových vôd,
  - d) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - e) odvoz tuhého domového odpadu,
  - f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, čistenie prístupových chodníkov, kontajnerových stanovísk a dvora vrátane odhadzovania snehu z týchto priestorov a prípustného posypu namrznutých plôch patriacich k bytovému domu,
  - g) kontrola a čistenie komínov,
  - h) prevádzku výtáhov,
  - i) trvalú havarijnú službu,
  - j) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu,
  - k) ďalšie služby a energie, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú.
3. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:
  - a) navrhovať ročné plány opráv a údržby domu,
  - b) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu vrátane lodžií, balkónov a terás /ak ide o spoločné časti domu/ podľa plánu opráv a údržby schváleného schôdzou vlastníkov a rozpočtu zostaveného s ohľadom na technický stav domu,
  - c) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu menšieho rozsahu podľa požiadaviek schválených zodpovedným zástupcom vlastníkov v rozsahu jeho vymedzených kompetencií,
  - d) dohodnúť pri obstarávaní služieb a tovaru čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov; správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere zhotoviteľa,
  - e) kontrolovať v súčinnosti so zodpovedným zástupcom vlastníkov množstvo, cenu a kvalitu vykonaných prác a uplatňovať zodpovednosť za vadné plnenie,
  - f) zabezpečovať výkon revízií elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov, technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov, odstraňovať zistené závady,
  - g) vykonávať preventívne protipožiarne prehliadky, obstarávať a udržiavať hasiace prístroje a zariadenia v prevádzkyschopnom stave,
  - h) zabezpečiť obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v rozsahu a za podmienok odsúhlasených zo strany vlastníkov a samostatnej odmeny správcovi za túto nadštandardnú službu,
  - i) aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov a tretích osôb
4. Správca sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby domu ekonomickú a právnu agendu:

- a) zriadiť a viesť samostatný účet bytového domu v banke, ktorého majiteľmi sú všetci vlastníci bytov a NP, číslo účtu správca uvedie v „stanovení zálohového predpisu na byt (nebytový priestor) za plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru), správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa
  - b) viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami vlastníkov, oddelene prostriedky FPÚO za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru (ďalej len „úhrady za plnenia“),
  - c) navrhovať ročnú tvorbu FPÚO,
  - d) určovať vlastníkom výšku zálohových platieb v príslušnom kalendárnom roku,
  - e) vypočítať vlastníkom výšku zálohových platieb za plnenia, ktoré sú uvedené v bode 2 tohto článku, a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
  - f) vypočítať a uplatniť zmenu výšky zálohových platieb a úhrad za plnenia, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci,
  - g) rozúčtovať skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru uvedené v bode 2 tohto článku oproti úhradám raz ročne do 31.05. nasledujúceho roka nasledovne:
    - podľa  $m^2$ ,  $m^3$ , podľa počtu osôb, podľa vodomero, podľa počtu bytov a NP,
    - podľa dohody
  - h) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov od vlastníkov, evidovať pohľadávky voči vlastníkom a vymáhať vzniknuté nedoplatky za podmienok dohodnutých v samostatnej dohode,
  - i) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
  - j) zabezpečiť po dohode poistenie domu,
  - k) predložiť správu o činnosti a výsledkoch hospodárenia vlastníkom za predchádzajúci rok najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka; správa obsahuje finančné hospodárenie domu, vrátane vyúčtovania použitia FPÚO, úhrad za plnenia rozúčtovaných na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, popis stavu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu,
  - l) ak správca nepredloží správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok vrátane vyúčtovania použitia FPÚO nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu,
  - m) komunikáciu vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a NP v dome. Zástupcom môže byť len vlastník bytu alebo NP v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zmluvou o výkone správy a nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov.
5. Vyúčtovaním zistený preplatok podľa bodu 4 písm. g) tohto článku je správca povinný vrátiť vlastníkovi v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania, ak sa nedohodnú inak.
6. Správca je oprávnený za neuhradené záväzky po lehote splatnosti vyúčtovať vlastníkovi poplatok z omeškania vo výške 0,5 percenta dlžnej sumy za každý deň omeškania.
7. Správca sa zaväzuje umožniť zástupcovi vlastníkov kontrolu vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami vlastníkov, kedykoľvek to požiada. Správca je povinný umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚO.
8. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) alebo tejto zmluvy o výkone správy.
9. Správca je povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov.
10. Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Tak isto je povinný podať návrh na exekučné konanie.

11. Správca na náklady vlastníka bytu a NP umožní nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, robiť z nich výpisy, odpisy a kópie. Pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

12. Správca je oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a NP v rozsahu: meno a priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného bydliska, číslo bytu alebo NP, telefónne číslo, e-mailovú adresu, číslo účtu a kód banky. V rámci prístúpenia ku zmluve o výkone správy predkladá novým vlastníkom zásady ochrany osobných údajov vypracované spoločnosťou podľa osobitného predpisu.

## Čl. IV

### Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z., Občianskym zákonníkom, ďalšími osobitnými právnymi predpismi a touto zmluvou.

2. Vlastníci sú povinní podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v plnej výške a včas realizovať úhrady za služby spojené s užívaním bytu alebo NP vrátane nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku podľa rozpočtu tvorby a čerpania FPÚO domu schváleného schôdzou vlastníkov. Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do FPÚO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

3. Vlastníci sa zaväzujú prispievať do FPÚO preddavkami vo výške ..... EUR za 1 m<sup>2</sup> podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu bytu (nebytového priestoru) mesačne. Výška mesačných preddavkov vypočítaných pre každého vlastníka je uvedená v zálohovom predpise preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru). Pri určení preddavkov do FPÚO v bytovom dome vlastníci bytov a NP zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi NP

4. Na zabezpečenie poskytovania plnení spojených s užívaním bytu alebo NP sa vlastníci zaväzujú platiť mesačnú úhradu za plnenia vo výške vypočítanej podľa článku III bod 4. písm. e) tejto zmluvy na základe predloženého zálohového predpisu. Za správnosť údajov zodpovedá vlastník.

5. Mesačné preddavky podľa bodu 2., 3. a 4. tohto článku sú splatné najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet domu uvedený v článku III bod 4. písm. a) tejto zmluvy.

6. Vlastník je povinný poukazovať mesačné preddavky do FPÚO od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

7. a) Vlastník je povinný uhradiť vyúčtovaním zistený nedoplatok podľa článku III bod 4. písm. g) v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania. Reklamácia vyúčtovania nemá odkladný účinok.

b) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, bytu alebo NP, ktoré spôsobil vlastník bytu alebo NP vzniká zo zákona záložné právo (§ 151 Obč.z.) v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov; návrh na zápis podáva správca. Záložné právo k bytu alebo NP v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

8. Vlastník je povinný umožniť správcovi na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo NP správcovi alebo zodpovednému zástupcovi ako aj osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo NP a odpočet nameraných hodnôt. Pokiaľ vlastník spôsobí škodu nesprístupnením bytu alebo NP, znáša náklady vzniknutej škody. To isté platí aj pri stavebných prácach v byte umožniť správcovi prístup z dôvodu kontroly, či tieto práce neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo zariadenia. V prípade, že vlastník vstup do bytu alebo NP neumožní, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných prác príslušnému stavebnému úradu.

9. Vlastník je povinný udržiavať na svoje náklady byt alebo NP v stave spôsobilom na riadne užívanie a vykonávať úpravy a opravy v byte alebo NP len s vedomím správcu za dodržania príslušných právnych predpisov, najmä stavebného zákona. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch a dome spôsobil sám, prípadne osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

10. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi a

zástupcovi prevod vlastníctva bytu alebo NP, prenájom inou osobou a ďalšie skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia (narodenie dieťaťa, úmrtie) a vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za vzniknutú škodu.

11. Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo NP, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

12. Bytové jednotky v dome sú určené na bývanie. Pri každej zmene takto stanoveného účelu je vlastník povinný dodržať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, inak zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne ostatným vlastníkom a správcovi.

13. Vlastník musí správcovi bezodkladne oznámiť:

- zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt alebo NP,
- nájom bytu alebo NP, ako aj zmeny v osobách nájomcov,
- zmenu mena, priezviska, trvalého pobytu, kontaktné údaje,
- chyby na meracích prístrojoch, výmenu vykurovacích telies, prípadne iné skutočnosti spôsobilé ovplyvniť rozúčtovanie skutočných nákladov,
- zmenu v osobe vlastníka, vrátane kontaktných údajov nového vlastníka, pretože predmetná povinnosť je obomi spoločná a nerozdielna, ktorej účelom je poskytnúť vzájomnú súčinnosť.

14. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

15. V rámci zmluvnej právnej agendy a vymáhania pohľadávok správca eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v bytovom dome vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní a tak isto:

- priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí, vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- vedie dokumentáciu prípadných mimosúdnych vymáhaní pohľadávok,
- zmluvne zabezpečuje a podáva návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby bytov a NP v mene ostatných vlastníkov, ak istina vlastníka presiahne sumu 2 000.-€ , ak je návrh schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP. Za túto službu prislúcha správcovi osobitná odmena podľa sadzobníka poplatkov správcu,
- správca vymáha pohľadávky prostredníctvom jeho vybranej advokátskej kancelárie a tak isto mu prislúcha odmena podľa sadzobníka poplatkov,
- pri doručovaní písomností poštou náklady na poštovné hradí vlastník podľa sadzobníka poplatkov správcu a v prípade, že vlastník neoznámil kontaktnú novú adresu alebo si zásielku neprevzal, považuje sa za doručení dňom jej vrátenia správcovi,
- správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a NP v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci vo všetkých veciach ich spoločného záujmu, a to aj bez osobitnej plnej moc: zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a NP v dome
- obligatórne správca zastupuje vlastníkov bytov a NP v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo NP, návrh na začatie konania a zdržanie sa výkonu záložného práva, alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom v dome, prípadne sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo NP v bytovom dome.

## Čl. V

### Spôsob výkonu správy a hlasovanie

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.

Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze mu správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a NP v dome do 7 dní od konania schôdze.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkov najneskôr 7 dní pred dňom konania schôdze. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov musí zverejniť ten, kto schôdzu zvolal to do 7 dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jej zverejnenia.

2. Schôdzu vlastníkov vedie správca, pokiaľ sa vlastníci v dome nedohodli inak.

3. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.

4. Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia **nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov** bytov a NP v dome, ak hlasujú o:

- zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby poverenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a NP v dome,
- výške platby za správu
- zmene formy správy, vrátane voľby predsedu v prípade prijatia rozhodnutia o založení spoločenstva
- výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- výške preddavkov do FPÚO a účele použitia prostriedkov FPÚO, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a zariadení,
- súhlase s úpravou bytu alebo NP v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní vlastníci vrátane súhlasu s úpravou bytu alebo NP, ktorou vlastník mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí a zariadení domu s odpojením sa od spoločných rozvodov vykurovania a TUV
- inštalácií alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach a zariadeniach domu,
- podaní návrhu na exekučné konania alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP
- nájme a výpožičke spoločných NP, spoločných častí a zariadení i príslušenstva vrátane práva výlučne užívať spoločné časti a zariadenia alebo príslušenstva len niektorými vlastníckmi.

5. Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia **dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov** bytov a NP v dome, ak hlasujú o:

- zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení
- zmluve o úvere alebo jej zmene
- zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo NP v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, spoločného zariadenia alebo nového príslušenstva, alebo ich zmene, prípadne zriadené vecného bremena.

Ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť.

Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e/ sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a NP v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo NP v dome nemôže zmluvu o výkone vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie doručiť každému vlastníckvi bytu a NP v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a NP v dome.

6. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

5. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Hlas spoluvlastníkov platí len ak majú zhodný prejav vôle.

6. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

7. Vlastníci sa môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou

formou musia byť vlastníci sedem dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuté hlasovanie písomnou formou môže správca, zástupca vlastníkov, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým (...*doplnia vlastníci*...). Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 7 dní od skončenia písomného hlasovania. Aby bolo právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemožno opakovať.

## ČI VI.

### Poplatok za výkon správy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za výkon správy pri zabezpečovaní prevádzky bytov a nebytových priestorov, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku domu má správca nárok na poplatok za správu vo výške .....€ za každý byt a za každý NP, vrátane DPH, splatný ku .....dňu mesiaca.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za výkon správy je možné navýšiť iba so súhlasom vlastníkov, to neplatí ak ide o navýšenie z dôvodu inflácie a zmeny sadzby DPH. Správca je oprávnený premietnuť upravenú výšku poplatku za výkon správy podľa tohto bodu vlastníkom do mesačného zálohového predpisu preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP..
3. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu domu svoj nárok na poplatok za výkon správy podľa bodu 1. tohto článku zmluvy v úhrnej výške na svoj účet.
4. Vlastníci sú povinní platiť poplatok za správu na účet domu v lehote splatnosti podľa článku IV bod 5. tejto zmluvy.
5. Ak vlastník vykoná čiastočnú úhradu splatných preddavkov, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí – poplatok za výkon správy, úhrada za plnenia, preddavok do FPÚO.
6. Súčasťou poplatku za výkon správy nie sú činnosti správcu za individuálne úkony administratívneho a právneho charakteru. Na tieto úkony má správca v sídle spoločnosti zverejnený sadzovník jednotlivých poplatkov, ktoré budú účtované pri ich spracovávaní.

## ČI. VII

### Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. FPÚO slúži na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj na úhradu výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. O vecnom a finančnom použití FO rozhodujú vlastníci schválením rozpočtu FPÚO domu. Súlad čerpania prostriedkov so schváleným rozpočtom kontroluje zástupca vlastníkov. Čerpanie prostriedkov je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastníkami domu.
3. Súhlas na použitie FPÚO nie je potrebný na krytie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami zariadení podľa osobitných predpisov a na odstraňovanie závad zistených podľa revízných správ.
4. Vlastníci súhlasia s tým, že správca je oprávnený čerpať finančné prostriedky z FO, keď je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu alebo zamedziť vzniku ďalších škôd. O čerpaní finančných prostriedkov informuje správca bez zbytočného odkladu zástupcu vlastníkov.
5. Správca vedie o tvorbe a čerpaní FO samostatnú analytickú evidenciu. Prostriedky nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka. Prostriedky FO môže správca prechodne použiť na úhradu za plnenia v prípade ich dočasného nedostatku, po preklopení nedostatku sa prostriedky vrátia do FPÚO.
6. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku je príjmom FPÚO.
7. Množstvo, kvalitu a cenu vykonanej práce potvrdzujú svojim podpisom správca a zástupca vlastníkov. Nekvalitné plnenie je správca povinný odstrániť reklamáciou.

8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚO správcovi.
9. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv domu pre jeho neschválenie alebo pre nedostatok prostriedkov vo FPÚO domu.
10. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚO od správcu.

## **Čl. VIII Splnomocnenie**

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré bude správca v ich mene uzatvárať na zabezpečenie povinností podľa čl. II tejto zmluvy.
2. Vlastníci splnomocňujú v rozsahu práv a povinností vymedzených touto zmluvou p..... výkonom funkcie zástupcu vlastníkov .

## **Čl. IX. Spracúvanie a ochrana osobných údajov**

1. Na účely riadneho vykonávania činnosti podľa zákona a tejto Zmluvy je správca oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu: meno a priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefonický kontakt, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Pri ich spracovaní je správca povinný dodržiavať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, ustanovujúcich spôsob ochrany osobných údajov.
2. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a NP v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚO a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom v dome a uvedie sa v ňom meno a priezvisko vlastníka bytu alebo NP a výška sumy nedoplatku.
3. Správca je povinný spracovať osobné údaje o vlastníkoch bytov a NP v rozsahu stanovenom Nariadením Európskeho parlamentu a Rady /EÚ/ 2016/679 z 27. Apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.

## **Čl. IX Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na čas neurčitý od .....
2. Každá zmluvná strana môže zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Vlastníci môžu vypovedať túto zmluvu na základe rozhodnutia podľa ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z. z.
4. Zmluva sa môže skončiť aj dohodou zmluvných strán v inej lehote, ak sa vlastníci a správca na tom dohodnú.
5. a) Správca je povinný 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FO a úhrad za plnenia. Správca je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účet v banke na účet nového správcu alebo spoločenstva.  
b) ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom úroky z omeškania.



- c) ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu.

6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť .....

7. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vyhotovené ako písomný dodatok k zmluve a schválené podpisom obidvoch zmluvných strán.

8. Táto zmluva je vyhotovená v ..... exemplároch, z ktorých ..... vyhotovenie dostane každá zmluvná strana.

9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, uzatvárajú zmluvu slobodne, vážne a určito, vôbec nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy súhlasia na znak čoho zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa.....

Osoba poverená vlastníckmi podpísaním Zmluvy

Správca

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_