

# Zmluva o výkone správy

č. ....

uzatvorená podľa § 8a a násl. zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov medzi týmito zmluvnými stranami:

## I. Zmluvné strany

### Správca:

Názov: **SPRÁVCOVSKÁ FIRMA, s.r.o.**  
Sídlo: Letná č. 41, 052 01 Spišská Nová Ves  
Zástupca: Ing. Jozef Pavol – riaditeľ spoločnosti  
IČO: 31 667 244  
IČ DPH: SK2020503078  
Bankové spojenie: VÚB, a.s., pobočka Spišská Nová Ves  
Číslo účtu: 119242592 / 0200  
Zaregistrovaná v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, Oddiel Sro, vl. 2692/V

ďalej len „správca“

**a**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na ul. ....v Spišskej Novej Vsi, súpisné číslo ....., zapísaného na LV č. ....., katastrálne územie....., bankové spojenie: ....., č. účtu: .....; uvedení na poslednej strane tejto zmluvy

### Preambula

1. Byty a nebytové priestory sa nachádzajú v bytovom dome na ul. ...., Spišská Nová Ves, súpisné č. ...., ktorý je postavený na pozemkoch registra „C“: parcelné č. ...., o výmere ..... m<sup>2</sup>, druh pozemku: ....., zapísaný na liste vlastníctva č. .... pre katastrálne územie Spišská Nová Ves (ďalej ako „Bytový dom“)
2. Bytový dom s výnimkou spoločných častí a spoločných zariadení domu toho času pozostáva z ..... bytov. V prípade zmeny uvedeného stavu bude pre účely tejto zmluvy smerodajný aktuálne platný výpis z listu vlastníctva.

## I.

### Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v Bytovom dome.
2. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej aj ako „NP“) v dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo NP, vedenie účtu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej ako „FPÚO“) a iných nedoplatkov, iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a NP v dome.
3. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov obstará služby v súlade s touto zmluvou o výkone správy.
4. Vlastníci sa zaväzujú za obstarané a dodané služby uhrádzať náklady s nimi súvisiace, preddavky do FPÚO, preddavky za plnenie spojené s užívaním bytu a dohodnutú odplatu za výkon správy.

## II.

### Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov bytov a NP a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a NP v dome pred súdom.
2. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:
  - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a NP v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a NP v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a NP v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a NP v dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPÚO od vlastníkov bytov a NP v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) umožniť vlastníkovi bytu alebo NP v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚO,
  - g) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a NP v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“) podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome,
  - h) vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby FPÚO domu na kalendárny rok,
  - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby<sup>12ac)</sup> bytu alebo NP v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) poistenie bytového domu zabezpečí správca po dohode s vlastníkami bytov. V prípade, že vlastníci bytov sa rozhodnú bytový dom nepoistovať, všetky škody vzniknuté nepoistením domu, budú znášať vlastníci bytov,
  - l) dozeráť na poriadok, upratovanie a hygienu v Bytovom dome,
  - m) zabezpečiť prevádzku kotolne v Bytovom dome cestou odborne spôsobilej osoby,
  - n) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a Zákonom.
3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov

- a NP v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, ako aj iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚO za dom a vykonať vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a NP v dome.
4. Rozsah plnení a služieb, ktoré sú predmetom zmluvy podľa oblastí:
- a) *Starostlivosť o spoločné časti a zariadenia domu:*
- Spoločné časti, spoločné zariadenia domu, kotolňa, príslušenstvo a pozemok udržiavať a opravovať v súlade s osobitnými právnymi predpismi podľa požiadaviek vlastníkov.
- b) *Služby a plnenia spojené s užívaním bytu:*
- dodávka studenej pitnej vody,
  - dodávka tepla z domovej kotolne,
  - dodávka teplej úžitkovej vody z domovej kotolne (ďalej len „TÚV“),
  - odvod odpadových vôd,
  - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
  - zabezpečenie prevádzky výťahu,
  - dodávka zemného plynu spoločnými rozvodmi plynového zariadenia domu,
  - tepelná služba,
  - pohotovostná služba,
  - upratovanie spoločných častí a zariadení domu,
  - prevádzka satelitných, internetových zariadení a kamerového systému v dome,
  - služba spojená s prevádzkou vodomerov.
- c) *Písomná dokumentácia súvisiaca so správou domu:*
- V rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu majetku vlastníkov, robí správca samostatne všetky právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP v dome, príslušenstva a pozemku a vedie dokumentáciu o týchto úkonoch.
- d) *Ďalšie služby a plnenia:*
- Správca pristúpi k poskytovaniu aj ďalších plnení a služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
5. Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia, pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Zásady stanovenia predpisu platieb, spôsobu platenia a zúčtovania nákladov sú upravené v čl. VI tejto zmluvy.
6. Skutočné náklady za poskytované plnenie za dom rozúčtuje správca na jednotlivé byty a NP podľa:
- a) **nameraných hodnôt :**
- dodávka studenej vody – podľa odpočtov vodomerov na SV a TÚV v jednotlivých bytoch, NP a spoločných častiach a zariadeniach. Takto zistená spotreba vody sa upraví o koeficient podielu spotreby podľa hlavného vodomeru k súčtu spotrieb vodomerov pre SV a TÚV bytov a NP, vodomerov v spoločných častiach a zariadeniach Bytového domu,
  - dodávka tepla na vykurovanie – náklady na výrobu tepla na vykurovanie sa v súlade s platnými predpismi rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku, pričom spotrebná zložka sa rozúčtuje pomerom na základe odpočtov určených meradiel v jednotlivých bytoch,
  - dodávka tepla na prípravu TÚV – náklady na výrobu tepla na prípravu TÚV sa v súlade s platnými predpismi rozdelia na základnú zložku a spotrebnú zložku, pričom spotrebná zložka sa rozúčtuje pomerom na základe odpočtov vodomerov v jednotlivých bytoch.

**b) počtu osôb:**

- spotreba el. energie na osvetlenie spoločných priestorov, pivníc, internetu a kamerového systému,
- prevádzkovanie výťahu.

**c) na byt:**

- upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu.
7. Skutočné náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, zúčtuje správca z FO domu podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, a to najmä:
    - opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu,
    - službu spojenú s prevádzkou vodomero, v,
    - pohotovostné služby,
    - ostatné prevádzkové náklady v dome.
  8. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky FPÚO správca vedie na samostatnom bankovom účte bytového domu, pričom vedie samostatné účtovníctvo osobitne za dom prostredníctvom analytických účtov.
  9. Správca je povinný informovať vlastníkov bytov a NP o nedoplatkoch na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na preddavkoch do FPÚO jeden krát ročne bezplatne.
  10. 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 zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚO správcovi.
  11. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky FPÚO na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO.
  12. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov.

### **III.**

#### **Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP**

Práva a povinnosti vlastníkov v dome sú určené osobitným predpisom a touto zmluvou.

Vlastník bytu a NP v dome je povinný:

1. Na svoje náklady byt a NP v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä v čas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu alebo NP v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a NP v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
2. Odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo NP v dome alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo NP užívali.
3. Nevykonávať úpravy bytu alebo NP v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Ustanovenia osobitných predpisov – stavebný zákon a súvisiace právne predpisy – nie sú tým dotknuté. Pred začatím úprav je povinný informovať správcu.
4. Umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo NP správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločného zariadenia prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a NP a odpočet nameraných hodnôt.

- Ak vlastník bytu alebo NP neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
5. Vlastníci bytu a NP sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie predpisu platieb.
  6. Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP a na tvorbe FPÚO ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní po zápise v katastri nehnuteľnosti). Pre prípady nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu. Správca si vyhradzuje právo za vystavenie tohto prehlásenia účtovať manipulačný poplatok podľa vnútropodnikového cenníka správcu.
  7. Vlastníci bytov a NP sú povinní:
    - mesačne vopred uhrádzať na účet vlastníkov správcom stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu,
    - mesačne vopred uhrádzať preddavky do FPÚO na účet vlastníkov, vo výške schválenej vlastníkmi. Správca vedie prostriedky vo FPÚO analyticky oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a NP na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov,
    - platiť mesačne vopred výšku mesačného príspevku za správu stanoveného rozhodnutím správcu.
  8. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu. Poplatky spojené s úhradou platieb za užívanie bytu, NP hradí platiteľ – vlastník bytu, NP.
  9. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 7 sú vlastníci na výzvu správcu povinní zaplatiť úrok z omeškania v zákonom stanovenej výške.
  10. Vlastníci sú povinní vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30 dní od dňa doručenia vyúčtovania. Preplatok z vyúčtovania po zápočte pohľadávok je splatný do 30 dní po uplynutí reklamačnej doby. Náklady spojené s vrátením preplatku, poštovné, hradí vlastník. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná zaplatiť úrok z omeškania v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Správca nie je v omeškaní, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov. Reklamácia z predloženého vyúčtovania na zaplatenie nedoplatku nemá odkladný účinok.
  11. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚO.
  12. Vlastníci bytu v dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov bytu voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚO.
  13. Vlastníci sú povinní dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej sú povinní dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok v Bytovom dome.
  14. Styk vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje splnomocnený zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a NP v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Splnomocnený zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a NP v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Splnomocnený zástupca vlastníkov je oprávnený uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a NP v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Splnomocnený zástupca nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP (ďalej len

„Zákon“). Podrobnosti o rozsahu oprávnení zástupcu vlastníkov určia vlastníci bytov a NP v dome hlasovaním tak, aby neodporovali zákonu.

#### IV.

##### Odmena správcu za výkon správy

- a) Za výkon správy prislúcha správcovi mesačná odmena (poplatok za správu) vo výške **5,91 €** bez DPH za jeden byt/nebytový priestor ako paušálny poplatok za výkon správy. Po pripočítaní DPH je toho času poplatok za správu bytu/NP **7,09 €** stanovený v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke príspevok na správu. Výška mesačného príspevku na správu je stanovená na byt a nepodlieha zúčtovaniu.
- b) Správca má právo príspevok na správu čerpať inkasom alebo prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho mesačne v plnej výške za všetky byty a NP v dome.
- c) Výška príspevku na správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom v súlade s touto zmluvou.
- d) Výšku príspevku na správu stanovuje správca a je oprávnený upraviť jej výšku v súlade s touto zmluvou. Príspevok na správu sa každoročne zvyšuje o priemer súčtu indexu rastu spotrebiteľských cien a priemernej nominálnej mzdy v hospodárstve SR, vypočítaný z oficiálnych údajov Štatistického úradu SR. Vypočítaná sadzba sa zaokrúhli na dve desatinné miesta.
- e) Za tepelnú službu spojenú s prevádzkou M a RT ako určených meradiel v bytoch a NP, uhradia vlastníci správcovi náklady spojené s odčítaním, spracovaním dát M a RT a ich vyúčtovaním vo výške **6,64 €/bj/rok** s DPH z FPÚO. Správca zabezpečí k plneniu tejto služby potrebnú výpočtovú techniku a programové vybavenie. Náklady na výmeny určených meradiel sú hradené z FPÚO domu.
- f) Dodávky plnení a služieb nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve (napr. stavebné konanie, inžinierske činnosti, vybavenie úverov) budú realizované za odplatu podľa cenníka služieb správcu alebo dohodou zmluvných strán. Aktuálny cenník správcu je vždy k dispozícii na webstránke spoločnosti Správcovská firma, s.r.o. ([www.spravcovskafirma.sk](http://www.spravcovskafirma.sk)). Správca si vyhradzuje právo raz ročne aktualizovať cenník.

#### V.

##### Schôdza vlastníkov bytov a NP a spôsob rozhodovania

1. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných NP, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.
2. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a NP v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Doručenie sa vykoná vhoďením do poštovej schránky, alebo formou obyčajnej poštovej zásielky zaslanej poštou.
3. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome.
4. Schôdzu vlastníkov vedie správca s výnimkou schôdze zvolanej vlastníkmi bytov podľa bodu 5 tohto článku, kedy schôdzu vedie zástupca vlastníkov.
5. Štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome má v súlade s § 11a Zákona právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.
6. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich

- pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým.
7. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa postupuje v súlade s § 14 ods. 3 Zákona.
  8. Pri písomnom hlasovaní sa postupuje v súlade s § 14 ods. 7 s prihliadnutím na § 14 ods. 4 Zákona.
  9. Prehlasovaný vlastník bytu alebo NP 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 NP 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 NP v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a NP podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa v Zákone stanovených prípadoch nedosiahne uznášaniaschopnosť schôdze, rozhoduje na návrh ktoréhokolvek vlastníka bytu a NP v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
  10. Za každý byt alebo NP v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo NP v dome. Vlastník bytu alebo NP 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 NP v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo NP v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo NP v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo NP v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.
  11. O priebehu schôdze a spôsobe hlasovania sa spracováva zápisnica.
  12. Do výlučnej pôsobnosti schôdze vlastníkov bytov a NP patrí:
    - a) voľba splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov a NP,
    - b) určenie a schválenie výšky odmeny pre splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov a NP,
    - c) schvaľovanie plánu tvorby finančnej výšky a použitia prostriedkov FPÚO na príslušný kalendárny rok s výhľadom na budúci rok,
    - d) schvaľovanie plánu opráv, údržby, modernizácie a rekonštrukcie domu,
    - e) rozhodovanie o spôsobe výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku,
    - f) rozhodovanie o schválení, zmene a zániku zmluvy o výkone správy,
    - g) prerokovanie a schválenie správy o činnosti správcu o finančnom hospodárení domu za rok,
    - h) rozhodovanie o úvere a o zabezpečení úveru, o založení stavebného sporenia, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov a NP v dome, o zmene formy výkonu správy,
    - i) rozhodovanie o podaní návrhu na dobrovoľnú dražbu.
  13. Uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov sú pre správcu záväzné, ak neodporujú právnym predpisom. V prípade, ak prijaté uznesenie nie je v súlade s právnymi predpismi a napriek upozorneniu správcu na túto skutočnosť vlastníci trvajú na realizácii uznesenia, správca nezodpovedá za prípadnú škodu.

## VI.

### Zásady stanovenia predpisu platieb a spôsob ich platenia

1. Vlastníci bytov a NP sú za účelom plnenia predmetu zmluvy povinní poukazovať platby a úhrady mesačne vopred na základe štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy.

2. Výšku výpočtu mesačných zálohových platieb, preddavkov a úhrad správca stanoví pre jednotlivé byty na jeden rok vopred tak, aby pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príslušeného pozemku, ak prináleží k domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Pri stanovení mesačných zálohových platieb sa vychádza zo skutočných spotrieb predchádzajúcich období.
3. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny meny, zmeny výšky ročnej inflácie alebo zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb.
4. Správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb v priebehu roka na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome alebo rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v priebehu kalendárneho roka za odplatu.
5. Ak požadovaná zmena mesačných zálohových platieb sa týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a zúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, takúto zmenu správca vykoná po jej odsúhlasení vlastníkami vždy pri celoplošnej ročnej optimalizácii platieb v roku nasledujúcom po období, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci domu u správcu. Takáto zmena je realizovaná zo strany správcu bezodplatne.
6. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby správca zúčtuje na jednotlivé byty v zmysle platných zákonov, resp. na základe rozhodnutia vlastníkov bytov.
7. Ročné vyúčtovanie zaplatených mesačných zálohových platieb a úhrad správca vykoná v termíne do 31. 5. bežného roka za rok predchádzajúci.
8. Spôsob platenia a platobný styk zo strany vlastníka bytu a NP vo vzťahu k správcovi je možné realizovať bezhotovostným a hotovostným spôsobom platenia.

## VII.

### **Spôsob správy spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku**

1. Správca zabezpečuje prevádzku domu a bytov, opravy a údržby spoločných zariadení domu a príslušenstva vrátane balkónov, lodžií, terás, vykurovacích telies a pod. vlastnou údržbárskou skupinou, resp. iným spôsobom. Pri výbere dodávateľa sa zúčastňuje zástupca vlastníkov z bytového domu.
2. Prevádzkovanie, komplexnú odbornú starostlivosť, opravy a údržbu vyhradených technických zariadení bytového domu správca zabezpečuje dodávateľským spôsobom.
3. Pri obstarávaní služieb a tovarov dodávateľským spôsobom je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky. Pri výbere dodávateľa prác je správca povinný rešpektovať rozhodnutia prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a NP.

## VIII.

### **Zásady hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv**

#### **1. Tvorba FPÚO**

- 1.1 Vlastníci bytov a NP v dome vykonávajú úhrady do FPÚO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚO sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
- 1.2 Príjmom FPÚO sú:
  - mesačné preddavky vlastníkov bytov a NP,
  - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príslušeného pozemku,
  - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo NP alebo dobrovoľnej dražby bytu alebo NP, vo

- výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov FPÚO,
  - príjmy z predaja spoločných NP, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a NP v dome nedohodli inak,
- 1.3 Príjem z nájmu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v jednotlivých vchodoch je príjmom FPÚO vchodu, ktorý je obmedzený v užívaní spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu.
  - 1.4 Výšku mesačného preddavku do FPÚO na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov si určia vlastníci bytov v súlade s plánom údržby bytového domu a v súlade s predpokladaným postupným opotrebovaním bytového domu. Toho času výška preddavku činí **0,30 €/m<sup>2</sup>/mes.**
  - 1.5 Prostriedky FPÚO vedie a účtuje správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre spravovaný dom.
  - 1.6 Prostriedky FPÚO sa nesmú použiť na krytie nákladov iných domov v svojej správe alebo vlastníctve.
  - 1.7 Prostriedky FPÚO nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.

## 2. Použitie FPÚO

- 2.1 Z FPÚO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚO sa financujú aj opravy balkónov, lodžií, terás, montáž termoregulačných ventilov, náklady na montáž meracej a regulačnej techniky a prevádzku vodomerov a meračov tepla, internetu a kamerového systému. Prostriedky FPÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO.
- 2.2 Za službu spojenú s prevádzkou vodomerov v bytoch, NP a spoločných zariadeniach domu, t.j. plombovanie, odpočet, ciachovanie, opravu a výmenu vodomera, zúčtuje náklady správca z FPÚO.
- 2.3 O použití prostriedkov FPÚO rozhodujú vlastníci bytového domu, ktorí na schôdzi vlastníkov schvália plán opráv a údržby na príslušné obdobie. Bod 3 tohto článku tým nie je dotknutý.
- 2.4 Rekonštrukcie, generálne opravy a práce pre obnovu bytového domu môžu byť vykonané, len ak je pred ich realizáciou dohodnuté finančné krytie.
- 2.5 Výber zhotoviteľa sa vyžaduje u prác:
  - práce, ktoré je možné vykonávať len na základe vydaného stavebného povolenia (dodatočné zateplovanie, odstránenie systémových porúch a pod.),
  - výmeny schodišťových stien,
  - generálne opravy stiech, ak to vyžadujú vlastníci bytov bytového domu,
- 2.6 Výberu zhotoviteľa sa zúčastňuje splnomocnený zástupca vlastníkov bytov.
- 2.7 Z FPÚO v byte vlastníka a nájomcu môžu byť vykonávané následné opravy po predložení súhlasného stanoviska podpísaného zástupcom vlastníkov bytov:
  - vnútorné rozvody sanity po bytový uzáver vrátane vodomerov, rekonštrukcie prípojky bytových vodomerov,
  - revízie plynu, porevízne opravy a opravy po uzáver plynu pred plynovým spotrebičom, povinnosť výkonu revízie správcovi nevyplýva pri individuálnej forme výroby tepla a TUV,
  - oprava zábradlia na lodžiách a balkónoch vrátane sklenených výplní len ak to nevyhnutne vyžaduje zlý technický stav.

2.8 FPÚO nemožno použiť na financovanie drobných opráv v byte.

### 3. Kompetencie v rozhodovaní o použití FPÚO

Rozdelenie kompetencií:

#### 3.1 Správca rozhoduje samostatne

- o financovaní bežnej prevádzky, údržby a opráv Bytového domu do 300,- € bez DPH v každom jednotlivom prípade
- o revíziách a porevíznych opravách vyhradených technických zariadení (ďalej len „VTZ“) a o úhradách nákladov spojených s odstraňovaním zistených závad v súlade so zákonom a stanoveným harmonogramom
- o odstránení havarijných situácií
- o periodickej výmene určených meradiel
- rozhoduje o nariadenej údržbe stavebným úradom a iným orgánom štátnej správy,

#### 3.2 Splnomocnený zástupca vlastníkov rozhoduje

- o financovaní bežnej prevádzky, údržby, opráv, modernizácie a rekonštrukcie Bytového domu od 300,- € do 1.000,- € bez DPH v každom jednotlivom prípade

#### 3.3 Vlastníci bytov v Bytovom dome musia na schôdzi schváliť

- financovanie bežnej prevádzky, údržby, opráv, modernizácie a rekonštrukcie Bytového domu od 1.000,- € bez DPH v každom jednotlivom prípade.

#### 3.4 Medzi VTZ patria najmä: výťah, elektrické zariadenia a bleskozvody, plynové zariadenia, tlakové nádoby, kotly, požiarne zariadenia a ďalšie zariadenia.

#### 3.5 Za havarijný stav sa považuje situácia, keď je náhle narušené riadne užívanie bytu a ohrozená bezpečnosť bývania v Bytovom dome, a to najmä:

- živelné udalosti
- vytápanie bytov a spoločných priestorov z hlavných rozvodov a stiech,
- únik plynu,
- stav výťahu ohrozujúci bezpečnosť prepravovaných osôb, prípadne jeho nefunkčnosť,
- skrat v el. vedení bytového domu,
- prerušenia dodávky el. energie, plynu, studenej vody, ÚK z dôvodu poruchy hlavných rozvodov zdravotníckej a elektroinštalácie,
- poškodenie alebo upchatie kanalizačnej prípojky,
- havarijný stav môže nastať aj v byte bytového domu. Ak sa preukáže, že vytápanie bytu bolo zapríčinené vinou vlastníka bytu, schôdza vlastníkov rozhodne o financovaní havarijnej opravy,
- odstránenie havarijného stavu pozostáva zo zásahu, ktorý iba zamedzí následnému vzniku škôd na majetku vlastníkov, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania a osôb.

### 4. Ďalšie ustanovenia čerpania FPÚO

4.1 Pre realizáciu opráv spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z bytu žiadateľa, je žiadateľ povinný predložiť správcovi písomnú požiadavku podpísanú splnomocneným zástupcom vlastníkov bytov v súlade s ich právomocami schválenými na schôdzi vlastníkov.

4.2 Svojpomocné práce nemôžu byť vykonávané na vyhradených technických zariadeniach alebo na iných zariadeniach, ktoré stanoví kontrolný orgán a nemôžu byť v rozpore s normou, dodržiavaním predpisov ochrany a bezpečnosti práce a požiarnej ochrany (napr. práce vo výškach a pod.)

4.3 Materiál na svojpomocné práce, ktorý je možné uhradiť z FPÚO v spoločných priestoroch pri plusovom FPÚO:

- a) náradie na upratovanie, odhrňovanie snehu, kosačky, rohože, škrabky na sneh,

- žiarovky a tienidlá armatúr, kľúče, vložkové zámky a pod.
- b) farby na nátery a maľby,
  - c) materiál na svojpomoc nad **300,- €** potrebné odsúhlasiť na schôdzi vlastníkov bytového domu
- 4.4 Pri realizácii svojpomocných prác správca neručí za záručné doby uvedené výrobcami materiálu.

## **IX.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne a iné úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy Bytového domu, najmä, avšak nie výlučne na:
  - a) zastupovanie vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou niektorého vlastníka,
  - b) vymáhanie vzniknutých nedoplatkov na úhradách za plnenia a na úhradách do FPÚO a na ďalších dohodnutých platbách,
  - c) uplatnenie zákonného záložného práva voči vlastníkom bytového domu,
  - d) podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v Bytovom dome,
  - e) podanie návrhu na exekučné konanie,
  - f) zriadenie účtu Bytového domu v banke,
  - g) na uzatváranie zmlúv s tretími osobami na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv Bytového domu,
  - h) na uzatváranie zmlúv o nájme (podnájme) spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, spoločných NP, príslušenstva a príľahlého pozemku, ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
2. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo NP v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo NP v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k NP v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.
3. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky spoločných zariadení domu. Vlastníci bytu sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa nachádzajú zariadenia vyžadujúce odbornú obsluhu a manipulácie s týmito zariadeniami.
4. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom (predaj, darovanie, zámenná zmluva) na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
5. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a spoločných NP v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom neprevedených bytov a NP, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a má práva a povinnosti vlastníka bytov a NP v dome.
6. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov dávajú vlastníci správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytu oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.

## X.

### Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva pre výkon správy bytového domu je vypracovaná ako úplné znenie v súlade s ustanovením § 8a Zákona.
2. Na právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv § 123 a nasl., ako aj ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy § 724 a nasl..
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
4. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, každá zo zmluvných strán môže vypovedať zmluvu o výkone správy. Zmluvu je možné vypovedať k 31. 12. bežného roka s tým, že výpovedná lehota je 12 mesiacov vopred a platí pre obidve zúčastnené strany. Výpoveď je platná, ak táto bola schválená na schôdzi vlastníkov domu nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov prítomných na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov musí byť uznášaniaschopná v zmysle § 14 ods. 3 Zákona. K výpovedi je potrebné doložiť zápisnicu zo zhromaždenia vlastníkov s uvedením výsledku hlasovania a prezenčnú listinu. Výpoveď sa doručí písomnou formou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Každý vlastník bytu a NP obdrží kópiu tejto zmluvy.
6. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v dome a správcom.
7. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých každý má povahu originálu a nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom kolaudácie Bytového domu.

Spišská Nová Ves, dňa .....

Správca:

.....  
**Správcovská firma, s.r.o.**

Ing. Jozef Pavol  
konateľ spoločnosti

Vlastníci bytov v dome:

1. Meno a priezvisko: ..... Podpis: .....
2. Meno a priezvisko: ..... Podpis: .....
3. Meno a priezvisko: ..... Podpis: .....
4. Meno a priezvisko: ..... Podpis: .....
5. Meno a priezvisko: ..... Podpis: .....
6. Meno a priezvisko: ..... Podpis: .....
7. ...