

## ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č. ..

uzavretá podľa § 8a zákona č.182/1993 Z.z.  
v znení neskorších úprav  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

medzi

**vlastníkmi bytov a nebytových priestorov**

Byt/NP č.	Vlastník	Dátum narodenia/ IČO	Plocha v m <sup>2</sup>	Podiel
1				
2				
3				
4				
5				
.....				

(ďalej len „vlastníci“),

a

**správcom:**

**správcom: ETP Servis, s.r.o.**  
so sídlom Mlynské Nivy 61, 821 05 Bratislava

(ďalej len „správca“)

### Článok I. Preambula

#### 1. Vlastníci sú

- a) vlastníkami, resp. spoluvlastníkmi vyššie uvedených bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na ul ..... (ďalej len „Dom“), zapísanom na LV č. .... pre katastrálne územie .....a postavenom na pozemku s parc. č. ....
  - b) spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Domu,
  - c) spoluvlastníkmi pozemku s parc. č. ...., v katastrálnom území .....(ďalej len „Pozemok“).
2. Správca je právnickou osobou – obchodnou spoločnosťou, ktorá je oprávnená v rámci svojho predmetu činnosti vykonávať o.i. správu a údržbu bytového fondu.
  3. Za účelom zabezpečenia správy Domu uzavreli vlastníci so správcom túto Zmluvu o výkone správy (ďalej len „táto zmluva“).

## **Článok II. Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je správa Domu a úprava tých práv a povinností vlastníkov a správcu, ktoré súvisia s výkonom správy Domu, t.j. so zabezpečením prevádzky, údržby a opráv Domu, vrátane správy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, príslušenstva Domu a Pozemku (ďalej len „správa Domu“, resp. „správa“).

## **Článok III. Vymedzenie niektorých pojmov**

1. Spoločnými časťami Domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti Domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a určené na spoločné užívanie, najmä základy Domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
2. Spoločnými zariadeniami Domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Domu. Takými zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
3. Celkovou plochou bytu sa na účely tejto zmluvy rozumie plocha bytu, bez plochy balkónov, lodžií a bez plochy príslušenstva bytu (pivnice).
4. Podlahovou plochou sa na účely tejto zmluvy rozumie plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu (napr. pivnice), bez plochy lodžií a balkónov.
5. Príslušenstvom Domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k Domu.
6. Účtom Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie bankový účet zriadený správcom výlučne pre potreby riadneho výkonu správy Domu, vedený v Tatrabanka, a.s.
7. Úhradami za plnenia sa na účely tejto zmluvy rozumejú úhrady vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník uhrádza priamo dodávateľovi.
8. Nedoplatkom voči Účtu Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie akýkoľvek peňažný záväzok vlastníka vyplývajúci z tejto zmluvy spočívajúci v povinnosti uhradiť peňažné prostriedky na Účet Domu.

## **Článok IV. Práva a povinnosti správcu**

1. Správca je povinný:
  - a) vykonávať správu Domu v mene a na účet vlastníkov,
  - b) vykonávať správu Domu podľa tejto zmluvy, Zákona a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom a nebytovým priestorom v Dome, aby bol Dom účelne využitý a aby sa predišlo škodám na Dome,
  - c) zabezpečovať činnosti podľa tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou a chrániť pritom záujmy vlastníkov, monitorovať Dom priebežne minimálne však vždy po nepriaznivých vplyvoch počasia (krupobitie, silný vietor)

- d) postupovať pri výkone správy Domu v súlade so záujmami vlastníkov a podľa ich pokynov daných správcovi na základe rozhodnutia prijatého vlastníckmi podľa čl. VI. tejto zmluvy, resp. podľa pokynov zástupcov vlastníkov
- e) prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv viesť v banke na Účte Domu oddelene od účtov správcu i od účtov ostatných spravovaných bytových domov,
- f) používať prostriedky z Účtu Domu len na účely, na ktoré sú tieto určené, pričom musí osobitne evidovať úhrady za plnenia a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zabezpečovať výkon správy Domu len do výšky prostriedkov na Účte Domu; pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť prostriedky vyššie, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov alebo zástupcov vlastníkov,
- h) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy Domu,
- i) preveriť poistenie Domu, a v prípade záujmu vlastníkov ho novo poistiť; rozsah poistenia bude správca konzultovať s vlastníckmi, pričom ku každej poistnej zmluve je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov,
- j) používať prostriedky z Účtu Domu v nasledovnom poradí
  - I. úhrady za služby spojené s prevádzkou Domu (teplo, TÚV, vodné, stočné, elektrická energia, OLO, upratovanie a iné služby),
  - II. odmena za správu,
  - III. opravy a údržba,
  - IV. iné.
- k) mesačne informovať zástupcov vlastníkov o pohybe na Účte Domu,
- l) spracovať odhad nákladov spojených so správou Domu a primerane stanoviť vlastníckom výšku mesačného preddavku na úhrady za plnenia a zároveň výšku mesačných zálohových platieb pripadajúcich na každý byt a nebytový priestor v Dome;
- m) meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci z tejto zmluvy, zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb; o tejto skutočnosti musí správca informovať zástupcov vlastníkov Domu
- n) požadovať od vlastníkov úhradu jednorazového príspevku na Účet Domu, pokiaľ prostriedky na Účte Domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov na správu Domu; v prípade, že vlastníci alebo niektorý z nich takejto požiadavke nevyhovejú, správca nezodpovedá za škodu tým spôsobenú,
- o) najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníckom 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
- p) za každý kalendárny rok (alebo jeho časť, ak sa správa vykonávala iba časť kalendárneho roka) vykonať najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka ročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome (ďalej len „Vyúčtovanie“); vo Vyúčtovaní správca porovnaním výšky predpísaných zálohových platieb, skutočne uhradených súm a skutočných nákladov na správu Domu zistí výšku preplatku alebo nedoplatku pripadajúceho na jednotlivé byty alebo nebytové priestory v Dome za predošlý kalendárny rok,

- q) sledovať úhrady mesačných zálohových platieb a úhrady nedoplatkov vyplývajúcich z Vyúčtovaní, príp. iných nedoplatkov a vymáhať od vlastníkov vzniknuté nedoplatky v zmysle čl. XII tejto zmluvy,
  - r) poukázať preplatky z Vyúčtovania príslušným vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania, pokiaľ nebudú k Vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie a pokiaľ sú na Účte Domu prostriedky na výplatu preplatkov; v prípade doručenia reklamácií platí 30 dňová lehota splatnosti preplatkov od termínu vyriešenia reklamácie,
  - s) za úhradu vecných nákladov poskytovať vlastníkom na požiadanie informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy Domu,
  - t) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť v sídle správcu a v spravidla v čase stránkových hodín do všetkých dokladov týkajúcich sa správy Domu vrátane dokladov týkajúcich sa čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - u) zvolať schôdzu vlastníkov v Dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov v Dome alebo ak o to požiadajú zástupca vlastníkov.
2. Správca má právo na odmenu za výkon správy podľa čl. X tejto zmluvy.
  3. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste Domu.
  4. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

## **Článok V**

### **Práva a povinnosti vlastníkov**

1. Vlastníci majú právo:
  - a) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - b) oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy Domu,
  - c) kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy Domu; toto právo realizujú vlastníci najmä prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo na zhromaždení vlastníkov,
  - d) reklamovať doručené Vyúčtovanie, a to v lehote 30 dní od jeho doručenia; reklamácia musí byť písomná, odôvodnená a doručená správcovi,
  - e) rozhodovať vo veciach správy Domu podľa čl. VI. tejto zmluvy,
  - f) udeľovať správcovi v súlade s touto zmluvou pokyny týkajúce sa správy Domu.
2. Vlastníci sú povinní:
  - a) uhrádzať na Účet Domu mesačne, a to vždy do 15 dňa príslušného kalendárneho mesiaca, zálohové platby, ktoré pozostávajú:
    - I. z mesačného preddavku na úhrady za plnenia (jeho výšku určuje správca odhadom na základe predpokladanej spotreby a ceny jednotlivých plnení),

- II. z príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (jeho výška, ako aj podmienky zmeny jeho výšky sú uvedené v čl. IX, bod 1 tejto zmluvy resp. v zápisniciach zo schôdze vlastníkov bytov a NP), a
- III. z odmeny za správu (jej výška, ako aj podmienky zmeny jej výšky sú uvedené v čl. X, tejto zmluvy),
- b) uhradiť na Účet Domu nedoplatky, ktoré im vyplynuli z Vyúčtovania, a to do 15 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania,
- c) pri potrebe väčších opráv a údržby, alebo pri nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv dohodnúť sa na výške jednorázovej alebo inej dotácie do tohto fondu, alebo .na zvýšení mesačného príspevku do tohto fondu,.
- d) v prípade, že na Účte Domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu plnení (služieb) a na prevádzku Domu, znášať penalizačné sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby,
- e) odovzdať správcovi všetky potrebné doklady, informácie a kľúče, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere so správcom úzko spolupracovať a poskytovať mu potrebnú súčinnosť,
- f) písomne oznámiť správcovi do 7 dní od ich vzniku všetky informácie a skutočnosti majúce vplyv na výkon správy, a to najmä:
- aktuálnu adresu svojho bydliska a aktuálnu adresu, na ktorú majú byť vlastníkov doručované písomnosti od správcu (pokiaľ sa táto adresa nezhoduje s adresou bydliska),
  - zmenu počtu osôb užívajúcich ich byt, alebo nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny,
  - prevod alebo prechod vlastníctva ich bytu alebo nebytového priestoru v Dome na inú osobu s uvedením dátumu zmeny; povinnosť má pôvodný i nový vlastník, nový vlastník je zároveň povinný túto zmenu preukázať listom vlastníctva na predmetný byt alebo nebytový priestor,
  - zmenu plošnej výmery svojho bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery,
  - zmenu spôsobu využívania priestoru s uvedením dátumu zmeny,
  - rozhodnutie o zmene spôsobu vykurovania svojho bytu alebo nebytového priestoru s uvedením dátumu zmeny spolu aj so súhlasom príslušných správnych orgánov ,
- g) konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí svojho bytu alebo nebytového priestoru v Dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v Dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv,
- h) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v Dome alebo na spoločných častiach Domu alebo spoločných zariadeniach Domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú,
- i) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do ich bytu alebo nebytového priestoru správcovi (resp. osobe ním poverenej) a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí Domu alebo spoločných zariadení Domu prístupných z ich bytu (nebytového priestoru) alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

3. Pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome doterajší vlastník (prevádzajúci) upozorní nového vlastníka (nadobúdateľa) na povinnosť prísť k tejto zmluve.
4. Novému vlastníkovi (nadobúdateľovi) bytu alebo nebytového priestoru v Dome vzniká povinnosť uhrádzať na Účet Domu zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru. v Dome. Do toho času uhrádza zálohové platby doterajší vlastník.

## **Článok VI**

### **Rozhodovanie vlastníkov vo veciach správy Domu**

1. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a Pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme vyvesené na obvyklom mieste v Dome najmenej 5 dní pred dňom konania schôdze. Piatym dňom po vyvesení sa oznámenie podľa predchádzajúcej vety považuje za doručené všetkým vlastníkom.
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak táto zmluva alebo Zákon neustanovuje inak. Za každý byt a nebytový priestor v Dome má jeho vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v Dome. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne, a to ústne priamo na schôdzi a následne v písomnej forme vyvesením na obvyklom mieste v Dome. Vyvesením podľa predchádzajúcej vety sa výsledok hlasovania považuje za oznámený všetkým vlastníkom.
3. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia hlasovania, na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa predpísaná väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.
4. Na každej schôdzi všetci prítomní vlastníci v prezenčnej listine vlastnoručným podpisom potvrdia svoju účasť na schôdzi ako aj skutočnosť, že schôdza bola zvolaná v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Na schôdzi má právo zúčastniť sa aj osoba poverená správcom, táto však, pokiaľ nie je zároveň vlastníkom, nemôže na schôdzi hlasovať.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že hlasovanie na schôdzi možno nahradiť hlasovaním písomnou formou.

## **Článok VII.**

### **Zodpovednosť za škodu**

Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo Zákona, okrem toho 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.

## **Článok VIII.**

### **Rozsah správy**

Za účelom špecifikácie povinností uvedených v čl. IV. sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania týchto konkrétnych činností:

**1) Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:**

- a) zabezpečenie potrebných prieskumov a analýz,
- b) zabezpečenie opráv nevyhnutných pre základný chod objektu,
- c) preskúmanie existujúcich zmluvných vzťahov so subjektami zabezpečujúcimi služby objektu (OLO, voda, kanalizácia, plyn, elektrina, TV),
- d) preskúmanie iných zmlúv a vstúpenie do práv a povinností správcu pri týchto zmluvách,
- e) preskúmanie finančnej situácie Domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok.

**2) V oblasti ekonomiky a hospodárenia:**

- a) zriadenie Účtu Domu, na ktorý budú plynúť mesačné zálohové platby,
- b) vedenie evidencie príjmov a výdavkov Domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu; vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať nasledujúcim spôsobom:

]

**A** – podľa počtu osôb v závislosti na dobe, počas ktorej sa v byte počas roka zdržiavali pričom minimálny počet osobomesiacov za rok je 12

**B** – podľa hodnôt nameraných meračmi spotreby

**C** – podľa pomeru podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k súčtu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Dome

**D** – rovnakým podielom na každý byt alebo nebytový priestor

**E** – nerozúčtuje sa, uhradí sa z fondu prevádzky, údržby a opráv

**F** – podľa platnej legislatívy v čase vyúčtovania

- dodávka tepla – F
- dodávka teplej úžitkovej vody – B, (náhradný spôsob A)
- dodávka studenej vody – B (náhradný spôsob rozúčtovania: A)
- zrážková voda – D
- spotreba vody na polievanie sadových úprav v areáli – D
- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení – A
- dodávka elektrickej energie na osvetlenie areálu – A
- odvoz domového odpadu (OLO) – A
- upratovanie spoločných priestorov, zimná údržba – A
- sadovnícke práce v areáli – D
- prevádzka a servis výťahov – A
- deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia – D
- poistenie domu - C
- havarijná služba – D

Medzi vlastníkov, ktorí v čase stanovenom správcom nesprístupnia osobe poverenej správcom svoj byt alebo nebytový priestor za účelom vykonania odpočtu stavu meračov spotreby, sa náklady, pri ktorých je uvedený spôsob rozúčtovania „B“, rozúčtujú príslušným vyššie uvedeným náhradným spôsobom. Čas vykonania odpočtu oznámi správca vlastníkom vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome (najmenej 7 dní vopred), čím sa oznámenie považuje za doručené všetkým vlastníkom.

Rozdiel medzi množstvom nakúpenej a odobratej vody (SV a TÚV) sa vyúčtuje medzi spotrebiteľov pomerom voči odobratému množstvu.

Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe písomného rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov prijatého podľa čl. VI. tejto zmluvy.

- c) spracovanie prípadných dotácií zo štátneho rozpočtu k cene za teplo a teplú úžitkovú vodu, ich inkasovanie a finančné vysporiadanie so štátnym rozpočtom,
- d) vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou Domu tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná, len ak sú na Účte Domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,

- e) určovanie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia (pre jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome),
- f) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
- g) výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na Dome,
- h) vyúčtovanie príjmov a výdavkov Domu.

### 3) V technickej oblasti:

- a) vykonávanie pravidelných obhliadok Domu,
- b) zabezpečovanie technickej evidencie o Dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
- c) spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- d) zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky .....€ na jednu opravu; na opravy a údržbu nad stanovený limit je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov, resp. zástupcu vlastníkov, a to minimálne e-mailom, spravidla podpisom príslušnej faktúry
- e) zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov, resp. zástupcu vlastníkov ihneď informovať,
- f) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie,
- g) zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
- h) účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru, o vykonanej kontrole informovať zástupcu vlastníkov.

### 4) V oblasti prevádzky nehnuteľnosti:

- a) zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou Domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, plynu, el. energie, TV signálu, odvoze a likvidácii odpadu, kominárskych prácach, servise výťahových zariadení; uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,
- b) zabezpečenie vykurovania Domu a prípravy teplej úžitkovej vody,
- c) zabezpečenie dezinfekcie, dezinfekcie, deratizácie,
- d) zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO,
- e) zabezpečenie upratovania Domu, domovníckych služieb, vrátane zimnej služby,
- f) zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody, a kanalizácie za paušálny mesačný pohotovostný poplatok (v čase podpisu zmluvy .....€ bez DPH za každý byt alebo nebytový priestor), hradený z fondu prevádzky, údržby a opráv.

### 5) V právnej oblasti:

- a) sledovanie a zabezpečovanie dodržiavania uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné priestory Domu,
- b) príprava podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv,
- c) uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v Dome, avšak len na základe pokynov, resp. predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, definovaných v čl. VI. tejto zmluvy,
- d) príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy Domu,
- e) zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy Domu,
- f) súdne aj mimosúdne vymáhanie pohľadávok súvisiacich so správou a prevádzkou Domu.

## Článok IX.

### Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci sú povinní ako súčasť zálohových platieb poukazovať mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv, príspevok vo výške € /m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru



v Dome. O zmene výšky príspevku rozhodujú vlastníci postupom podľa čl. VI. tejto zmluvy; pričom výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu.

2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú najmä výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Dome v prípade ich dočasného nedostatku o čom správca bezodkladne informuje zástupcov vlastníkov. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Čerpanie prostriedkov z fondu je viazané najmä na tento účel s výnimkou:
  - prípadov pohotovostného havarijného zásahu,
  - prípadov, keď vlastníci nebudú na Účet Domu riadne a včas poukazovať zálohové platby špecifikované v čl. V bod 2, písm. a),
  - iných prípadov v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.
3. Na opravy a údržbu domu do predpokladaného nákladu .....€ dávajú vlastníci správcovi týmto vopred svoj súhlas.
4. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi v rozsahu od .....€ do .....€ správca zabezpečí so súhlasom splnomocneného zástupcu vlastníkov.
5. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi nad ..... € zabezpečí správca so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a prostredníctvom výberového konania v zmysle nasledujúcich kritérií:
  - cena práce
  - záručné podmienky a pozáručný servis
  - platobné podmienky,príčom zvoleného dodávateľa prác písomne schvaľujú (napr. aj podpisom na zmluvu, faktúru, objednávku a pod. ) zástupcovia vlastníkov.
6. Ak vlastníci, resp. zástupcovia vlastníkov nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na potrebu vykonania ktorých ich správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.
7. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
8. Príjem za reklamu, prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

## **Článok X. Odmena za správu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške .....€ za každý byt a .....€ za každý m<sup>2</sup> nebytového priestoru.
2. Správca je platcom DPH, preto k mesačnej odmene za výkon správy uvedenej v bode 1 tohto článku bude pripočítaná DPH 19%. V prípade zmeny sadzby DPH sa zodpovedajúcim

spôsobom (bez potreby dodatku k tejto zmluve) zmení aj celková výška mesačnej odmeny za výkon správy.

3. Vlastníci sa zaväzujú, že pristúpia k 01.05. bežného roka na zmenu odmeny za správu a paušálneho 24 hod. havarijného pohotovostného poplatku o percento zodpovedajúce percentuálnej miere inflácie v SR určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, najskôr však k 1.5. 2009.

### **Článok XI. Identifikácia platieb prichádzajúcich na Účet Domu**

1. Zálohové platby, nedoplatky vyplývajúce z Vyúčtovaní, prípadne aj iné nedoplatky voči Účtu Domu vlastníci uhrádzajú na Účet Domu s uvedením variabilného symbolu, ktorý im správca na tento účel prideliť.
2. V prípade, ak vlastník v čase, keď uskutočňuje úhradu, má voči Účtu Domu viac ako jeden nedoplatok, a uhradí na Účet Domu platbu, ktorá nepostačuje na vyrovnanie všetkých jeho nedoplatkov, pričom zároveň výslovne neurčí, ktorý zo svojich nedoplatkov uhradza, správca je oprávnený určiť, na úhradu ktorého z týchto nedoplatkov sa platba použije.
3. Na účely predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa jedným nedoplatkom rozumie
  - a) každá neuhradená zálohová platba za jeden kalendárny mesiac, alebo jej časť,
  - b) každý neuhradený nedoplatok vyplývajúci z jedného Vyúčtovania, alebo jeho časť,
  - c) každá neuhradená zmluvná pokuta, alebo jej časť, a
  - d) príslušenstvo (alebo časť príslušenstva) ktorejkoľvek pohľadávky, ktorej zodpovedá povinnosť uhradiť niektorý z nedoplatkov uvedených v písm. a) až c).

### **Článok XII. Vymáhanie nedoplatkov a dojednanie o zmluvnej pokute**

1. V prípade, ak vlastník neuhradí v plnej výške zálohovú platbu, nedoplatok vyplývajúci z Vyúčtovania alebo iný nedoplatok, ktorý má voči Účtu Domu, najneskôr v deň jeho splatnosti, dostáva sa do omeškania. Ak vlastník nesplní svoje záväzky voči Účtu Domu, správca je oprávnený vyzvať ho písomnou upomienkou (ďalej len „Upomienka“), aby svoj nedoplatok uhradil najneskôr do 15 dní od doručenia Upomienky (ďalej len „Lehota“). Za vystavenie Upomienky si správca vyúčtuje poplatok vo výške .....z účtu domu. Správca je platiteľom DPH, preto k uvedenej sume bude pripočítaná DPH 19% . V prípade zmeny sadzby DPH sa zodpovedajúcim spôsobom (bez potreby dodatku k tejto zmluve) zmení aj celková výška poplatku za Upomienku. Tento poplatok za Upomienku sa vyúčtuje aj s nákladmi na poštovné upomínanému vlastníkovi.
2. V prípade, že vlastník v 15-dňovej Lehote uvedenej v Upomienke svoju povinnosť nesplní, t.j. svoj nedoplatok neuhradí alebo ho uhradí iba čiastočne, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške .....€ + 10 % z výšky nedoplatku neuhradeného v 15-dňovej Lehote uvedenej v Upomienke

3. Zmluvná pokuta uvedená v prechádzajúcom bode tohto článku tejto zmluvy je splatná v deň, ktorý bezprostredne nasleduje po márnom uplynutí 15-dňovej Lehoty určenej v Upomienke na úhradu nedoplatku.
4. Ustanovenie bodu 2 tohto článku tejto zmluvy nemožno vo vzťahu k tomu istému nedoplatku použiť opakovane.
5. Ustanovenie bodu 2 tohto článku tejto zmluvy sa nevzťahuje na nedoplatky vzniknuté neuhradením zmluvnej pokuty ani na nedoplatky vzniknuté neuhradením akýchkoľvek úrokov z omeškania.
6. Ak vlastník nedoplatky dobrovoľne neuhradí, správca je oprávnený prikróčiť k ich vymáhaniu prostredníctvom svojho právneho zástupcu (vrátane vymáhania v súdnom a exekučnom konaní). Na ten účel je správca oprávnený s ním vybratým advokátom uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a udeliť mu plnú moc.
7. V záujme zefektívnenia vymáhania nedoplatkov správca prikróčí k ich vymáhaniu cestou právneho zástupcu spravidla až po vykonaní Vyúčtovania.
8. Správca je oprávnený použiť na vymáhanie nedoplatkov vlastníkov aj akýkoľvek iný efektívny a zákonom dovolený spôsob vymáhania pohľadávok pokiaľ to nespôsobí Domu neprimerané zvýšenie nákladov.

### **Článok XIII. Doručovanie písomností**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s touto zmluvou a s výkonom správy Domu si budú navzájom doručovať
  - a) osobne, pričom adresát prevzatie doručenej písomnosti na požiadanie odosielateľa potvrdí vlastnoručným podpisom, alebo
  - b) poštou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia písomnosti, bude sa písomnosť doručovaná medzi nimi podľa bodu 1, písm. b) tohto článku tejto zmluvy považovať za doručeníu adresátovi siedmym dňom odo dňa, keď bola písomnosť odosielateľom preukázateľne odovzdaná na poštovú prepravu, za predpokladu, že pri odosielaní bola ako adresa doručenia uvedená poštová adresa adresáta.
3. Ustanovenie predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa vzťahuje aj na prípady, ak adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu v skutočnosti neprevzal, vrátane prípadu, ak sa vlastník na svojej poštovej adrese nezdržiava.
4. Poštovou adresou adresáta podľa bodu 2 tohto článku tejto zmluvy sa rozumie:
  - a) v prípade, ak je adresátom správca, adresa jeho sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ správca neoznámí písomne vlastníkovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované,
  - b) v prípade, že adresátom je vlastník, adresa pre doručovanie písomností určených tomuto vlastníkovi uvedená v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ vlastník písomne neoznámí správcovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované.
5. Ustanovenia predchádzajúcich štyroch bodov tohto článku tejto zmluvy sa nevzťahujú na prípady, keď sa podľa tejto zmluvy informácie vlastníkom oznamujú alebo písomnosti vlastníkom doručujú vyvesením na obvyklom mieste v Dome.

#### **Článok XIV. Zástupcovia vlastníkov**

1. Vlastníci splnomocňujú ..... , aby ako zástupcovia vlastníkov, každý samostatne, konali v mene vlastníkov vo veciach vyjadrenia sa alebo udelenia súhlasu vlastníkov v zmysle tejto zmluvy alebo v iných prípadoch ustanovených touto zmluvou
2. Každá zmena splnomocneného zástupcu domu bude odsúhlasená písomným stanoviskom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov príslušného vchodu a bude tvoriť prílohu tejto zmluvy.

#### **Článok XV. Trvanie a zánik zmluvy**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu kedykoľvek vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Vlastníci môžu vypovedať túto zmluvu len na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome. Výpoveď musí byť písomná (podpísaná správcom - ak ide o výpoveď danú správcom alebo nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome – ak ide o výpoveď danú vlastníkami) a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. V prípade vypovedania tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou táto zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je trojmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede podľa predchádzajúcej vety.

#### **Článok XVI. Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania správy správcovi predchádzajúcim správcom alebo vlastníkami.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomným dodatkom prijatým oboma zmluvnými stranami, pričom na strane vlastníkov musí dodatok podpísať nadpolovičná väčšina vlastníkov počítaná zo všetkých vlastníkov v Dome. Za písomný dodatok k tejto zmluve sa bude považovať aj rozhodnutie vlastníkov prijaté nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome, za predpokladu, že správca s rozhodnutím vysloví súhlas. Pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Dome sa prijatie dodatku k tejto zmluve nevyžaduje.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, pričom splnomocnení zástupcovia vlastníkov, obdržia po jednom a správca dve vyhotovenia. Ostatní vlastníci v prípade požiadavky dostanú fotokópiu zmluvy.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

**Správca:**

**Vlastníci bytov a NP**

---

**ETP Servis, s.r.o.**  
v zast. JUDr.PaedDr. Jozef Malich  
konateľ spoločnosti