

Zmluva o výkone správy č.
pre bytový dom
uzavretá podľa ustanovení § 8a nasl. Zákona č. 182/1993 Z. z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“)

Článok I.
Zmluvné strany

1. **Správca:**
Stavebné bytové družstvo Topoľčany
Mojmírova 2, 955 01 Topoľčany
právna forma družstvo, zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, oddiel Dr, vložka číslo 276/N,
IČO: 00174840, DIČ: 2021315241, IČ DPH: SK 2021315241
zastúpený: Ľudovít Magáth, predseda predstavenstva a Ing. Rudolf Just, člen predstavenstva (ďalej len „**správca**“)
2. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov** bytového domu postaveného na pozemku parcelné číslo,
zapísanom na liste vlastníctva číslo (príloha tejto zmluvy) okres, obec, k. ú., vedenom
na Okresnom úrad , katastrálny odbor, uvedení v prílohe tejto zmluvy na základe písomného hlasovania.
(ďalej len „**vlastníci**“, „**vlastník**“)

Článok II.
Predmet zmluvy

- Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „**NP**“) v dome špecifikovanom v čl. I. tejto zmluvy:
- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušeného pozemku a príslušenstva,
 - b) služby spojené s užívaním bytu a NP,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „**FPÚaO**“) a iných nedoplatkov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a NP v dome, (§ 6 ods. 2 zákona).
 - f) ďalších dojednaných činností za podmienok dojednaných v tejto zmluve.

Článok III.
Vymedzenie pojmov

Pre účely tejto zmluvy:

- a) **Bytom** sa v zmysle osobitného predpisu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré rozhodnutím stavebného úradu sú trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky.
- b) **Bytovým domom** sa v zmysle osobitného predpisu rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- c) **Nebytovým priestorom** sa podľa osobitného predpisu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- d) **Spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy a chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- e) **Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo) sa podľa osobitného predpisu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príslušený pozemok).
- f) **Podlahovou plochou bytu** sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy balkónov a lodží.
- g) **Vlastníkom** sa rozumie vlastník alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vrátane vlastníka garáže alebo garážového stojiska, ak sú tieto súčasťou bytového domu, ktorý je zároveň so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.
- h) **Prevádzkou** sa podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku v stave

spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.

- i) **Údržbou** sa podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
- j) **Opravou** sa podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.
- k) **Rekonštrukciou** sa podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch,
- l) **Modernizáciou** sa podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
- m) **Spoločnými zariadeniami domu** sa na účely tohto zákona rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä výťahy, práčovne, kotolne, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, hromozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.
- n) **Veľkosť spoluvlastníckeho podielu** je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok IV.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a NP v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“ alebo FPÚaO) bude správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a NP v dome, správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
2. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu v rozsahu uvedenom touto zmluvou a podľa požiadaviek schválených zákonom stanovenou väčšinou vlastníkov bytov a NP tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom a spoločným priestorom v dome.
3. Správca je povinný v zmysle § 8b ods. 1 Zákona vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a NP v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a NP v dome pred súdom.
4. Správca je povinný pri správe domu :
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a NP v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a NP v dome, uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými, zastupovať vlastníkov bytov a NP v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v dome,
 - c) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a NP v dome,
 - d) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPÚaO od vlastníkov bytov a NP v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, vrátane zmluvnej pokuty podľa tejto zmluvy a zákonných úrokov z omeškania.
 - e) umožniť vlastníkovi bytu alebo NP v dome na písomné požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo FPÚaO.
 - f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome,
 - g) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby FPÚaO domu na kalendárny rok, ktorá bude zohľadňovať minimálne 20% rezervu v prípade havarijného stavu. Vlastníci bytov a NP budú s ročným plánom opráv oboznámení najneskôr do 30.11. bežného roka prostredníctvom zástupcu vlastníkov domu, ktorý je povinný ho zverejniť na mieste v dome obvyklom, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome,
 - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome,
 - i) podať návrh na súd o zaplatenie dlžnej sumy resp. o vydanie platobného rozkazu a na začatie exekučného konania voči dlžníkovi,
 - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom,
 - k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu.
5. Správca sa zaväzuje zabezpečiť poskytovanie týchto služieb a plnení spojených s užívaním bytov v dome:
 - a) dodávku tepla na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody,

- b) dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd verejnou kanalizáciou,
 - c) dodávku elektrickej energie do spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - d) prevádzku, opravy a revízie el. rozvodov v spoločných častiach bytového domu,
 - e) prevádzku domovej kotolne, odborný dozor, revízie,
 - f) poistenie budov,
 - g) havarijnú službu (elektro, inštalácie),
 - h) ostatné plnenia a služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- 6.** Správca je povinný pri obstaraní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké je možné dojednať v prospech vlastníkov bytov a NP v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome o výbere dodávateľa.
- Správca zabezpečuje vlastnými kapacitami, resp. dodávateľmi, ktorých výber je v kompetencii správcu: odborné prehliadky bleskozvodov, elektrických, plynových a zdvíhacích zariadení a odstránenie zistených porúch, vykonanie protipožiarnych prehliadok a udržiavanie hasiacich prístrojov a hasiacich zariadení v bytovom dome v prevádzkovom stave, deratizáciu, havarijnú službu, poistenie bytového domu v zmysle Rámcovej zmluvy, zabezpečenie výmeny meracej a regulačnej techniky (MaRT), pokiaľ vlastníci nerozhodnú inak podľa osobitného predpisu¹ a tvorbu príslušného fondu (MaRT) v potrebnej výške.
- 7.** Správca účtuje dodávateľsky zabezpečené plnenia poskytované s bývaním od platcov dane rovnako ako čerpanie FPÚaO spoločných častí a zariadení domu ako prechodné položky v zmysle ust. Zák. 222/04 Z.z. o DPH.
- 8.** Správca na náklady vlastníka bytu a NP v jeho prospech objedná u dodávateľa teplo na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody v rozsahu, v akom v technických jednotkách odobrali teplo všetci vlastníci bytov v správe správcu v predchádzajúcom účtovnom období (kalendárnom roku), pričom správca má právo upraviť objednané množstvá tepla na základe zmeny technických podmienok dodávky tepla (na ÚK alebo ohrev TUV) v danom bytovom dome.
- 9.** Vlastníci bytov a NP sa môžu rozhodnúť podľa osobitného predpisu¹ o zmene dodávateľa tepla v zmysle platných právnych predpisov, pri dodržaní zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike v aktuálnom znení.
- 10.** Správca je oprávnený vystaviť pre vlastníka bytu predpis mesačnej platby do FPÚaO, za plnenia spojené s užívaním bytu a za odmenu správcu na základe zmien. Splatnosť preddavkov je mesiac vopred v súlade s § 10 ods. 1 Zákona. vždy k 25. dňu príslušného mesiaca.
- 11.** Správca je oprávnený zmeniť výšku preddavkových platieb, najmä ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb a pri zmene počtu osôb, ktoré sa zdržiavali v priestore (ďalej „osobomesiace“).
- 12.** Správca rozpočíta skutočné náklady za poskytnuté služby spojené s užívaním za dom vrátane podielu na spoločných priestoroch v dome na jednotlivé byty nasledovne:
- a) Podľa osobomesiacov pri:
 - dodávke elektrickej energie do spoločných častí a zariadení,
 - b) Podľa nameraných hodnôt pri:
 - dodávke studenej vody,
 - dodávke teplej úžitkovej vody,
 - dodávke tepla do bytov.
 - c) Podľa pomeru plochy bytov alebo NP k súčtu plôch všetkých bytov a NP v nehnuteľnosti pri:
 - poistení domu,
 - zrážkovej vode.
 - d) Rovnakým podielom na každý byt pri:
 - deratizácii, dezinfekcii, dezinfekcii,
 - havarijnej službe.
- Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a musí byť v súlade s platnými právnymi predpismi.
- 13.** 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, 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a NP v dome. Doručenie správcu zabezpečí prostredníctvom zástupcu vlastníkov domu a vlastníka bytu a NP prevzatím potvrdí preukázateľným spôsobom, poprípade doporučené na poslednú známu adresu vlastníka. Správa je doručená aj uplynutím lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si ju vlastníci v úložnej lehote nevyzdvihnú. Správu o činnosti správcu je povinný zástupca vlastníkov domu doručiť vlastníkom, pričom vlastníci jej prevzatím potvrdí svojím podpisom. Ak doručenie zástupcom vlastníkov nie je možné, správca doručuje správu prostredníctvom poštových služieb na poslednú známu adresu vlastníka.

Rozsah správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu je:

- a) počiatkový stav FPÚaO domu v EUR k 1.1. bežného roka,
- b) tvorba FPÚaO domu v EUR za rok,
- c) čerpanie FPÚaO domu v EUR, slovný popis položiek čerpania FPÚaO,
- d) konečný zostatok FPÚaO domu v EUR k 31.12. bežného roka,
- e) stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

- f) návrh bežných a investičných opráv a údržby spoločných častí domu a predpokladaných prevádzkových nákladov (revízie vyhradených technických zariadení) na nasledujúci kalendárny rok,
 - g) stav majetku vlastníkov v dome – komplexný sumár finančných prostriedkov vlastníkov bytov a NP k 31.12. bežného roka.
14. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a NP v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia FPÚaO za plnenia v stanovenej lehote, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
 15. Správca je povinný dodržať reklamačnú dobu v zákonom stanovenej lehote. Po uplynutí reklamačnej doby v termíne do 30 dní vrátiť vlastníkom bytu a NP v dome preplatok zistený vyúčtovaním, spôsobom určeným užívateľom bytu a NP. Správca nie je v omeškani s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov. Správca neodkladne a preukázateľne o tom informuje vlastníkov bytov a NP v danom bytovom dome a vlastníci následne na domovej schôdzi rozhodnú o ďalšom postupe.
 16. Správca je oprávnený začať konať za účelom uspokojenia pohľadávky, ak vlastníkom bytu a NP:
 - a) neuhradil platby FPÚaO, platby za služby poskytované s užívaním bytu a za správu čiastočne alebo celkom za dlhší čas ako 1 mesiac,
 - b) neuhradil nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania plnení za predchádzajúci kalendárny rok v lehote 30 dní po uplynutí reklamačnej doby odo dňa doručenia vyúčtovania,
 - c) neodstránil závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch, NP alebo spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú a to v lehote do 3 mesiacov od ich vzniku, resp. odo dňa doručenia písomného upozornenia.
 17. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto Zmluvy vo výške 6,20 € + aktuálna DPH za každý byt a NP. Platí sa spoločne s preddavkami do FPÚaO a za plnenia spojené s užívaním bytu mesiac vopred do 25. dňa príslušného mesiaca. Správca je oprávnený mesačne zúčtovať a previesť odmenu za výkon správy za všetky byty v dome na svoj účet v banke z účtu domu.
 18. V odmene za výkon správy uvedenej v predchádzajúcom bode sú zahrnuté náklady správcu súvisiace so základnou správou domu uvedené v článku II. tejto Zmluvy. Vlastníci sú povinní vykonať aj úhrady nad rámec uvedených činností v predchádzajúcej vete pri správe domu ako aj špecifických, fakultatívnych a iných v zákone a v Zmluve nepredpokladaných činností pri správe domu, najmä tie, ktoré sú uvedené v Sadzobníku poplatkov služieb správcu zverejnenom na webovej stránke správcu. Odmenu za výkon správy môže správca upraviť o kladnú mieru inflácie vyjadrenú prírastkom priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien vyhlásenú Štatistickým úradom SR.
 19. Nad rámec vyššie uvedených činností správca fakultatívne zabezpečí:
 - a) poistenie zo zodpovednosti za škody z titulu vlastníctva nehnuteľnosti (bytu a podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu),
 - b) evidenciu, sledovanie a zabezpečenie výpovedí zmlúv o stavebnom sporení a podkladov k FPÚaO poukázaniu sumy zo stavebných sporení uhrádzaných z FPÚaO domu,
 - c) dodávku a montáž digitálnych PRVN,
 - d) prípravu stavby (komplexné alebo čiastočné rekonštrukcie, zatepl'ovacie práce na spoločných častiach domu a pod.) a zabezpečenie následnej realizácie, ohlásenie stavby (opravy) alebo odborné stanoviská až po stavebné povolenie stavby. Cena za výkon stavebného dozoru počas realizácie stavby pri obnove a oprave bytového domu t. j. prevzatie a kolaudácia stavby, zabezpečenie záručného a pozáručného servisu na základe platného oprávnenia vydaného Slovenskou komorou stavebných inžinierov podlieha schvaľovaniu vlastníkov bytov a NP v súlade so Zákonom,
 - e) ostatné služby uvedené a ocenené v Sadzobníku poplatkov služieb správcu.
 20. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte vlastníkov bytov a NP.

Čl. V

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP v dome

1. Práva a povinnosti vlastníka bytu a NP sú určené Zákonom, Občianskym zákonníkom, touto Zmluvou a domovým poriadkom.
2. Vlastník bytu a NP je povinný mesačne vopred poukazovať na účet domu, založený správcom:
 - a) preddavky do FPÚaO bytového domu,
 - b) správcom určené zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytov a NP,
 - c) odmenu za výkon správy.
 Výška platieb je uvedená v predpise mesačnej platby do FPÚaO, za plnenia spojené s užívaním bytu a za činnosť správcu, ktorého doručenie správca zabezpečí prostredníctvom zástupcu vlastníkov domu. Vlastník bytu a NP prevzatie potvrdí preukázateľným spôsobom, poprípade doporučene na poslednú známu adresu vlastníka.
3. Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastníkom byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.
4. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a NP povinný zaplatiť správcovi po uplynutí zákonom stanovenej reklamačnej doby do 30 dní. Uhradením nedoplatku nezaniká vlastníkom právo uplatňovať reklamáciu na vyúčtovanie v zákonom stanovenej lehote.

5. Vlastník bytu a NP v dome je povinný oznámiť správcovi nájom, prenájom, prechod alebo prevod vlastníctva bytu alebo NP v dome inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a NP, najneskôr však do 30 dní odo dňa, keď táto skutočnosť nastala.
6. Vlastník bytu a NP v dome je povinný 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 spoločných zariadení domu 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 a NP neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Po zistenom ovplyvňovaní meračov alebo meraných hodnôt v byte, vlastník bytu a NP znáša zodpovednosť za vzniknuté škody v zmysle platnej legislatívy.
7. Vlastník bytu a NP je v dome povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnej zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných a plynových rozvodov v dome.
8. Vlastník bytu a NP v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady na meracích zariadeniach v byte (teplá úžitková voda, studená voda, pomerové rozdeľovače nákladov tepla na vykurovanie). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.
9. Vlastník bytu a NP v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo NP, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov bytov a NP v dome (napr. farba a tvar okien, riešenie balkónov, zásahy v spoločných priestoroch a pod.). Úpravy môže vykonávať iba v súlade s platným stavebným zákonom.
10. Vlastník bytu a NP, ktorý je v omeškaní s úhradou predpisu mesačnej platby do FPÚaO, za plnenia spojené s užívaním bytu a odmeny za výkon správy, je povinný uhradiť zmluvnú pokutu a zákonných úrokov z omeškania v zmysle platných právnych predpisov. Zmluvné pokuty a zákonné úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov FPÚaO domu sú výnosom FPÚaO po odpočítaní nákladov správcu.

Čl. VI

Spôsob výkonu práv vlastníkov

1. Vlastník bytu a NP v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a pozemku v súlade s §14 Zákona.
2. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo NP v dome minimálne sedem dní pred dňom konania schôdze. Doručovanie pozvánok sa vykoná vhoďením do poštovej schránky vlastníka bytu a NP a zverejnením pozvánky spôsobom v dome obvyklým. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.
3. Styk vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a NP v dome. Zástupca vlastníkov bytov a NP informuje vlastníkov bytov a NP v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v dome (§8a ods.4 Zákona).
4. Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov patrí na základe uznesenia schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov odmena zúčtovaná na ľarchu FPÚaO domu v súlade s Príkaznou zmluvou, ktorú zástupca vlastníkov uzavrie so správcom ako splnomocneným zástupcom vlastníkov.

Čl. VII

Spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu, pozemku a príľahlého pozemku k domu

Prevádzku domu, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami, ak je to hospodárnejšie, alebo ak správca nemá oprávnenie na výkon daného okruhu činnosti, tak dodávateľským spôsobom.

Čl. VIII

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s FPÚaO

1. Správca vedie a spravuje FPÚaO podľa uznesení schôdze vlastníkov bytov v súlade s platnou legislatívou.
2. Vlastníci bytov a NP v dome sú povinní poukazovať preddavky mesačne vopred do FPÚaO, ktorých výšku si určia podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak je súčasťou bytu balkón alebo lodžia, pre účely tvorby FPÚaO sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna alebo lodžie.
3. Príjmom FPÚaO domu sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo NP alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo NP, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa Zákona,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov FPÚaO domu,
 - f) príjmy z predaja spoločných NP, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a NP v dome nedohodli inak.
4. Zástupca vlastníkov môže nakladať s finančnými prostriedkami FPÚaO, za účelom zabezpečenia bežnej údržby a opráv spoločných častí domu do výšky 500,00 € na jednu opravu, max. 3 000,00 € ročne bez schválenia vlastníkmi bytov a NP za stanovených podmienok.
 5. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekleníť nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.
 6. Finančné prostriedky FPÚaO, nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a NP v dome nepoukazujú, ale sa prenášajú do roku nasledujúceho.
 7. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy spoločných častí domu alebo technického zariadenia, ktoré bolo zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP. O takomto opatrení a výške použitých finančných prostriedkov z FPÚaO ihneď informuje zástupcu vlastníkov, a to najneskôr do 5-tich pracovných dní od vykonania opatrenia alebo opravy.

Čl. IX

Osobitné ustanovenia

1. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a NP v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚaO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto Zmluvy, nesie vlastník bytu v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚaO.
2. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a NP v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo tejto zmluvy.
3. 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 zapisuje do katastra nehnuteľností. Návrh na zápis podáva správca.
4. Ak sa vlastník dostane do omeškania s platením viac než dvoch predpísaných mesačných úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, úhrad FPÚaO, prípadne iných platieb v zmysle Zmluvy, alebo jednej predpísanej mesačnej platby po dobu dlhšiu ako dva mesiace a časti viacerých predpísaných mesačných platieb spolu vo výške rovnajúcej sa výške dvoch predpísaných platieb, je správca oprávnený:
 - a) podať návrh na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností v zmysle ust. § 15 Zákona, v súvislosti s predmetnou pohľadávkou,
 - b) oznámiť začatie výkonu záložného práva v zmysle Občianskeho zákonníka a to aj prostredníctvom tretej osoby.
5. Ak sa vlastník dostane do omeškania s platením predpísaných mesačných úhrad a prekročí zákonom stanovenú výšku za plnenia spojené s užívaním bytu, úhrad FPÚaO, prípadne iných platieb v zmysle Zmluvy, je správca oprávnený:
 - a) podať návrh na vykonanie dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok, ak dlžná suma prekročí zákonom stanovenú výšku, po schválení nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v dome a dojednanie podstatných náležitostí a uzatvorenie zmluvy o vykonaní dražby s dražobnou spoločnosťou,
 - b) oznámiť všetky úkony, na ktoré by bol vlastník bytu a NP ako záložný veriteľ oprávnený v zmysle Občianskeho zákonníka alebo Zákona o dobrovoľných dražbách v platnom znení.
6. Ak dlžník (vlastník bytu a NP) podpíše so správcom uznanie dlhu (pohľadávky) maximálne na 12 mesiacov a následne riadne a včas bude plniť splátky podľa dohody v zmysle splátkového kalendára, správca nebude postupovať voči dlžníkovi (vlastníkovi bytu a NP) v zmysle čl. IX. bodu č.4.
7. Ak vlastník zrealizuje úhradu na iný účet správcu ako je účet domu v banke, má správca právo po úhrade záväzkov zo zmluvných vzťahov týkajúcich sa domu preúčtovať zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke.

Čl. X

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvu môžu vypovedať obidve zmluvné strany. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci bytov môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia podľa § 14 Zákona.

Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov NP v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie jej založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a NP v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a NP v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a NP v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. Predsedu spoločenstva určí správca.

3. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a NP v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály súvisiace so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a úhrad za plnenia. Najneskôr v deň skončenia správy je správca povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, inak je povinný na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom zaplatiť úroky z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka.
4. Táto zmluva, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a NP v dome a správcom.
5. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov, ktoré zo strany vlastníkov bytov a NP musí schváliť nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a NP v dome v súlade s ustanovením § 14 Zákona.
 - a) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
 - b) Základné vzťahy medzi vlastními bytov a NP v bytovom dome upravuje schválený Domový poriadok, ktorí vlastníci bytov a NP pristúpením k Zmluve sa zaväzujú dodržiavať.
6. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a NP v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku.
7. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu: meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, adresa elektronickej pošty, číslo účtu a kód banky.

Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je list vlastníctva.

V Topoľčanoch dňa:

Účinnosť Zmluvy o výkone správy od:

Správca: **Stavebné bytové družstvo Topoľčany**

.....
Ludovít Magáth, predseda Predstavenstva SBD Topoľčany

.....
Ing. Rudolf Just, člen Predstavenstva SBD Topoľčany

Vlastníci bytov a NP:

.....

.....
osoba poverená vlastními bytov a NP