

# ZMLUVA

## o výkone správy

uzavretá podľa zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (§ 8 zák. č. 367/2004 Z.z.) medzi týmito zmluvnými stranami:

### **1. SPRÁVCA: Okresné stavebné bytové družstvo, SNP 1936, Považská Bystrica**

zapsané v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Dr. Vložka č. 10006/R

zastúpené: *Emília Mosná, predsedá predstavenstva*

*Ing. Dušan Machan, podpredseda predstavenstva*

bankové spojenie: VÚB Bank, a.s., IBAN: SK07 0200 0000 0026 5881 3859, SWIFT: SUBASKBX

ICO: 36016659 ICDPH: SK 2020111016

a

### **2. Vlastník bytového domu nachádzajúceho sa na adrese Košecké Podhradie č. 279, 018 31 Košecké Podhradie, zapísanom na LV č. 500 pre kat. úz. Veľké Košecké Podhradie:**

#### **Obec Košecké Podhradie**

Košecké Podhradie 359, 018 31 Košecké Podhradie

IČO: 00317870

zastúpená: Bc. Rastislav Čepák, starosta

#### **ČLÁNOK I.**

##### **Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je:

1. Poverenie správcu vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu (v ďalšom texte „dom“), v Košeckom Podhradí, súpisné číslo 279 a pozemku, ktorý prináleží k tomuto domu a zabezpečením služieb spojených s užívaním bytov.
2. Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečení plnení dohodnutých touto zmluvou.

#### **ČLÁNOK II.**

##### **Rozsah predmetu**

Správca sa zaväzuje obstarávať služby a tovary, ktorými pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečuje:

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtov domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv (v ďalšom texte „FPÚaO“) a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

#### **ČLÁNOK III.**

##### **Práva a povinnosti správcu**

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

2. Správca pri zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je povinný:

a) vykonávať opravy a údržbu spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s právnymi predpismi a hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.

b) zabezpečovať nasledujúce plnenia súvisiace s výkonom správy a zabezpečovať nasledujúce služby spojené s bývaním:

- revízie vyhradených technických zariadení (elektrozariadenia, bleskozvody, plynové rozvody, výťahy, hasiace zariadenia, požiarne vodovody vrátane hydrantových skriň),

- na požiadanie vlastníkov alebo zástupcu vlastníkov bytov (v ďalšom texte „ZVB“) kontroly a prehliadky spoločných priestorov (v ďalšom texte „SP“), spoločných častí a zariadení domu (strechy, fasády, maľby, nátery, rozvody studenej vody, teplej úžitkovej vody, plynú, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných šacht, požiarnych vodovodov vrátane hydrantových skriň a výťahov),

- na požiadanie vlastníkov alebo ZVB kontroly a prehliadky všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov za dodávku energií a médií,

- dodávku studenej vody (v ďalšom texte „SV“), dodávky tepla a teplej úžitkovej vody (v ďalšom texte „TÚV“), odvádzanie odpadových a dažďových vôd, dodávku elektrickej energie do SP a zariadení, deratizáciu SP, prevádzkyschopnosť výťahu v zmysle platných STN a platných právnych predpisov.

c) zabezpečovať vedenie bytovo-právnej, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s plnením nasledovných činností:

- v oblasti bytovo-právnej agendy: vedie evidenciu zmlúv o výkone správy, vymáha pohľadávky, dokumentuje súdne spory a vedie ďalšiu súdnu agendu, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia so správcom a užívaním spoločného majetku, zastupuje vlastníkov pri vymáhaní škody, podáva návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby a na exekučné konanie,

- v oblasti technicko-prevádzkovej agendy: vedie projektovú dokumentáciu stavieb, projektovú a technickú dokumentáciu strojnotechnologických zariadení, pasporty domu, harmonogramy revízií vyhradených technických zariadení, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení a príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a evidenciu poisťných udalostí, vypracúva ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhuje výšku tvorby FPÚaO domu na kalendárny rok, v spolupráci so ZVB v dome,

- v oblasti finančno-ekonomickej agendy: stará sa o zverené finančné prostriedky, vypočítava vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby vyplývajúce z tejto zmluvy pre jednotlivé byty, vychádzajúc zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok, vyhotovuje ročné vyúčtovanie služieb, vedie priebežnú evidenciu platieb za služby vyplývajúce z tejto zmluvy, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich vysporiadania, vedie evidenciu faktúr, vedie účtovnú agendu zobrazujúcu finančný stav a výsledky hospodárenia za dom.

3. Správca je aj bez súhlasu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo vyplývajúci z ročného vyúčtovania.

4. Správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov za odplatu ďalšie služby, ktorých zoznam, rozsah a výška odplaty za ich poskytnutie sú špecifikované v zozname poplatkov schválenom orgánom správcu zverejnenom na webovom sídle správcu.

5. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky FPÚaO musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý

spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov 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. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

6. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím príslušnej zákonnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

7. Správca je povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania FPÚaO.

8. Správca je povinný zvolávať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

9. Správca podáva návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Podáva návrh na exekučné konanie podľa osobitných predpisov.

10. Ak správca vypovie zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami výpovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne, pričom v tomto prípade určí predsedu spoločenstva správca.

11. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ktoré sú definované osobitnými právnymi predpismi, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

12. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚaO domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do FPÚaO domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

#### **ČLÁNOK IV.**

##### ***Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté plnenia***

1. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto: Rozúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia sa vykonáva podľa platných predpisov SR a podľa platných smerníc OSBD, predovšetkým jedným z nižšie uvedených spôsobov, dohodnutým s vlastníckmi:

a) dodávka tepla na vykurovanie:

- podľa podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru\* a pomerových rozdeľovačov tepla, v prípade že boli do bytu namontované
- podľa podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru\*
- podľa obostavaného objemu bytu alebo nebytového priestoru\*

\*) – vrátane podielu na ploche (objeme) vykurovaných spoločne užívaných priestorov domu

b) dodávku SV a TUV a odvádzanie odpadovej vody:

- podľa hodnôt nameraných meračmi v bytoch a nebytových priestoroch upravených koeficientom,
- podľa spotrieb stanovených náhradným spôsobom upravených koeficientom,
- podľa počtu osôb,

c) dodávku elektrickej energie do SP a zariadení:

- podľa počtu osôb v byte,
- podľa podkladov predložených ZVB,

d) odvádzanie zrážkových vôd

- podľa podlahovej plochy bytu,

e) užívanie výťahu a dozorovanie výťahu (ak sa v dome nachádzajú)

- podľa počtu osôb v byte,

f) deratizácia

- rovným dielom na byt,

g) poistenie nehnuteľnosti

- podľa úžitkovej plochy bytu,

Odpočty bytových meračov TUV a SV sa vykonávajú štandardne polročne. Odpočet pomerových rozdeľovačov tepla 1 krát ročne. Poplatok za služby spojené s prevádzkou a odčítaním pomerových rozdeľovačov tepla a s rozpočítaním nákladov na teplo na vykurovanie bude účtovaný vo výške vyplývajúcej zo zmluvy uzatvorenej s rozúčtovacou firmou.

Údaje o počte osôb pre vyúčtovanie, o rozpočítaní nákladov za používanie pracovne alebo mangľovne a podklady k rozpočítaniu iných neštandardných nákladov (napr. spotreba elektrickej energie pre zariadenia súvisiace s šírením TV signálu v dome, spotreba energií pri revitalizácii a pod.) predkladá za dom na konci roku ZVB.

2. Rozúčtovanie nákladov za poskytnuté služby predloží správca vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome do 31.5. nasledujúceho roku. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté služby je vlastník bytu a nebytového priestoru v dome povinný uhradiť správcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome vyúčtovaním zistený preplatok, v prípade, ak zo strany vlastníka nebude uplatnená reklamácia, na prevádzkovom účte domu bude dostatok finančných prostriedkov a vlastník nemá nedoplatok na preddavkoch do FPÚaO domu, na úhradách za plnenie, resp. nemá iný peňažný záväzok voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo voči správcovi. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane úroky z omeškania.

## ČLÁNOK V.

### *Práva a povinnosti vlastníkov*

1. Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je určený zákonom č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred vždy do konca bežného mesiaca poukazovať na účet domu najmä:

a) poplatky za služby spojené s užívaním bytu, resp. nebytového priestoru,

b) platby do FPÚaO na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a pozemku,

c) poplatok za havarijnú službu,

d) poplatok za overovanie vodomerov a služby s tým spojené,

e) poplatok za výkon správy vo výške stanovenej správcom. Poplatok za výkon správy bude mesačne uhrádzaný trvalým príkazom z účtu domu v banke na účet správcu.

f) odmenu za činnosť zástupcu vlastníkov,

g) poplatky (odplatu) za služby podľa článku III. ods. 4 tejto zmluvy vo výške stanovenej orgánom správcu, ktoré budú, s výnimkou jednorazových poplatkov, mesačne prevádzané správcom z účtu domu v banke na účet správcu.

3. Platby podľa ods. 2) tohto článku budú presne špecifikované v mesačnom zálohovom predpise platieb jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vystaveného správcom.

4. V prípade porušenia povinností platiť platby podľa ods.2) riadne a včas, je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,03% denne z príslušnej dlžnej sumy odo dňa omeškania až do zaplatenia. Zmluvná pokuta je príjmom FPÚaO domu.

5. Za dodržiavanie predpisov ochrany pred požiarmi zodpovedajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a v zákonom rozsahu správca.

6. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

7. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má 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 musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správca. Písomná forma doručenia oznámenia o schôdzi vlastníkov je splnená aj vyvesením oznámenia o schôdzi v spoločných priestoroch bytového domu (vchodové dvere, nástenky, tabule, výťahy...)

8. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný najmä:

a) na svoje náklady byt a nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy;

b) konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv;

c) oznamovať správcovi pravdivé údaje týkajúce sa počtu členov a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre rozúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu a taktiež 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;

d) pred uskutočnením prác oznamovať správcovi a ZVB všetky údaje o rekonštrukcii a prestavbe bytu, nebytového priestoru a zasklievaní loggie v súlade so zák. c. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Na základe žiadosti správca vydá k prestavbe stanovisko. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu;

e) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere pracovníkovi správcu alebo ním poverenej osobe vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky technického stavu vnútornej inštalácie bytu, SP a príslušenstva bytu, montáže alebo údržby zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a na odpočet nameraných hodnôt, resp. vykonania potrebnej opravy. Ak vlastníkom neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním;

f) umožniť dodávateľom energií inštaláciu, odpočet a údržbu meracích a regulačných prístrojov a zariadení umiestnených na vstupe do budovy;

g) umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ktoré definujú osobitné právne predpisy. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody;

h) dodržiavať domový poriadok; v prípade porušenia domového poriadku je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 50,-€ za každé porušenie domového poriadku. Zmluvná pokuta je príjmom FPÚaO domu. Správca udelí vlastníkovi zmluvnú pokutu na základe rozhodnutia vlastníkov.

9. V prípade nepredvídaných havárií vlastníci bytov a nebytových priestorov znášajú finančné dôsledky i v prípade, ak na FPÚaO nebude dostatok prostriedkov na likvidáciu havárie.

10. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastníak nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Nový vlastníak písomne potvrdí prevzatie kľúčov od vchodu domu, spoločných priestorov a pivnice od predchádzajúceho vlastníka.

11. Pri prevode a prechode vlastníctva bytu a nebytového priestoru inej osobe a pri ukončení výkonu správy sú vlastníaci povinní zaplatiť správcovi zálohu na vyúčtovanie skutočných nákladov za služby a plnenia poskytnuté za užívanie bytu.

12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FPUaO, úhrady za plnenia a platby za správu.

## **ČLÁNOK VI.**

### ***Správa spoločných častí, zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva domu a pozemku***

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze a to spôsobom v dome obvyklým. Písomná forma doručenia oznámenia o schôdzi vlastníkov je splnená aj vyvesením oznámenia o schôdzi v spoločných priestoroch bytového domu (vchodové dvere, nástenky, tabule, výťahy..), čo sa zároveň považuje za obvyklý spôsob oznamovania schôdze v dome. To platí aj pre listiny zverejňujúce sa pri písomnom hlasovaní.

2. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

3. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníaci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5 § 14 a § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníaci bytov a nebytových priestorov v dome užívacím právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja

overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.

**5.** Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

**6.** Vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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 nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

**7.** Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 7 kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

**8.** Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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 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. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

**9.** Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. Zástupca vlastníkov informuje o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu. ZVB je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou.

**10.** Prevádzku domu, čerpanie FPÚaO, opravy a údržbu spoločných častí, zariadení domu, príslušenstva a pozemku zabezpečuje správca na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatých v súlade s § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

11. Prevádzku domu, čerpanie FPÚaO, opravy a údržbu spoločných častí, zariadení domu, príslušenstva a pozemku zabezpečuje správca taktiež na základe požiadavky ZVB vlastníkov do výšky finančného limitu odsúhlaseného ZVB vlastníkami bytov a nebytových priestorov spôsobom stanoveným v § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

12. Bez súhlasu vlastníkov je správca pri výkone správy domu oprávnený vykonávať povinnosti uložené mu osobitnými právnymi predpismi a to najmä pravidelné revízie vyhradených technických zariadení (výtahy, elektrozariadenia, bleskozvody, plynové rozvody, hasiace zariadenia, a pod.).

## **ČLÁNOK VII.**

### ***Oprávnenie a spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv***

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do FPÚaO a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do FPÚaO určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do FPÚaO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do FPÚaO sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome.

2. 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 nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,

e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,

f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

g) mimoriadne príspevky na základe rozhodnutia vlastníkov prijatého v súlade s §14 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, zariadení domu, príslušenstva, príslušného pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií.

4. Prostriedky FPÚaO môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa tieto prostriedky vrátia do FPÚaO.

5. Čerpanie prostriedkov FPÚaO podlieha odsúhlaseniu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Súhlas vlastníkov na čerpanie finančných prostriedkov z FPÚaO nie je potrebný pri objednaní prác a služieb do výšky odsúhlasenej ZVB vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. V týchto prípadoch rozhodne o objednávke ZVB.

6. Správca je bez súhlasu vlastníkov oprávnený disponovať s prostriedkami FPÚaO:

- v prípade vzniku havárií na spoločných častiach a zariadeniach domu, ktoré je povinný bezodkladne odstrániť

- pri pravidelne sa opakujúcich odborných prehliadkach a odborných skúškach (čl. VI ods. 12 zmluvy)

- pri odstraňovaní chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia definovaného osobitným právnym predpisom, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok

7. Prostriedky FPÚaO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.



8. Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov.

9. Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPUaO od vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

10. Správca je povinný predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Správa o činnosti bude obsahovať: vyúčtovanie použitia FPUaO, úhrad za plnenie, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, informácie o celkom zostatku finančných prostriedkov domu na bankovom účte k 31.12. predchádzajúceho roka, informácie o celkovej výške nedoplatkov evidovaných k 31.12. predchádzajúceho roka, informácie o výsledku vykonaných odborných prehliadok, revízií a skúšok v predchádzajúcom roku.

11. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti podľa odseku 10 čl. VII., nemá až do jej predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán ťpráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov na nasledujúci kalendárny rok.

12. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

### **ČLÁNOK VIII.**

#### **Osobitné ustanovenia**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome splnomocňujú v celom rozsahu správcu k ich zastupovaniu vo všetkých právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa čl. III tejto zmluvy, pri zabezpečovaní pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov podľa čl. V. tejto zmluvy a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí, zariadení domu, ak s prenájomom súhlasia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome ako záložní veritelia podpisom tejto zmluvy v celom rozsahu splnomocňujú správcu na prípravu a realizáciu dražieb v zmysle zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

3. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom c. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

4. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu na inú osobu uhradí správcovi všetky predpokladané náklady na základe predbežného vyúčtovania. V prípade, že vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má nedoplatok na platbách, ktoré je povinný správcovi poukazovať v zmysle čl. V. tejto zmluvy je vlastník bytu a nebytového priestoru v dome povinný vyrovnat' dlh najneskôr ku dňu uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu na inú osobu. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome berie na vedomie, že v prípade neuhradenia vyššie uvedeného správca mu nemôže dať prehlásenie podľa § 5 ods. 2 Zák. č.182/1993 Z.z., ktoré tvorí prílohu zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

5. Vlastníci sa zaväzujú na úhradu nákladov, ktoré budú súvisieť s povinnosťami správcu vyplývajúcich zo všeobecne platných právnych predpisov ako i osobitných právnych predpisov, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve. Na tento účel môže správca použiť prostriedky FPUaO domu.

### **ČLÁNOK IX.**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu zmluvu vypovedať alebo rozhodnúť o zmene formy správy za podmienok stanovených v § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňa 01.11.2018

4. Táto zmluva sa vyhotovuje v jednom vyhotovení, pričom vlastníci majú nárok na doručenie kópie

zmluvy.

5. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť prijaté len po dohode zmluvných strán v písomnej forme.
6. Vlastník súhlasí so spracovaním jeho osobných údajov v zmluve o výkone správy v zmysle zák. č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov.
7. Správca sa zaväzuje, že bude pri spracovávaní osobných údajov dodržiavať príslušné ustanovenia zák.č.122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov.
8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov svojím podpisom potvrdzujú , že zmluvu si prečítali a rozumejú jej a uzatvárajú ju dobrovoľne , bez nátlaku a bez časovej tiesne.
9. Táto zmluva nahrádza v plnom rozsahu doteraz platnú Zmluvu o výkone správy.

V Považskej Bystrici, dňa: 31-10-2018.....

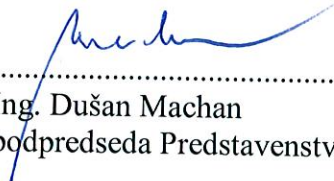
V Košeckom Podhradí, dňa: 31-10-2018.....

Správca:



OKRESNÉ STAVEBNÉ  
BYTOVÉ DRUŽSTVO  
Považská Bystrica  
-8-

.....  
Emília Mosná  
predseda Predstavenstva OSBD



.....  
Ing. Dušan Machan  
podpredseda Predstavenstva OSBD

Vlastník:



OBEC KOŠECKÉ PODHRADIE  
OBECNÝ ÚRAD  
018 31 KOŠECKÉ PODHRADIE

.....  
Bc. Rastislav Čepák, starosta  
Obec Košecké Podhradie