

NÁVRH
ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVYč.....
pre bytový dom
uzavretá podľa ustanovení § 8a n. zákona č. 182/1993 Z. z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len zákon)

Článok I

ZMLUVNÉ STRANY

1. Stavebné bytové družstvo Revúca, so sídlom v Revúcej, ul. Clementisova 1211/14, 050 01 Revúca

Zastúpené: Ing. Vladimírom Dankom, predsedom predstavenstva,
podpredseda, člen predstavenstva

Zápis: Obchodný register OS v Banskej Bystrici , odd. Dr,vl.č. 246/S.

IČO: 31686982

DIČ: 2020722143

IČ DPH: SK2020722143

Peňažný ústav: Slovenská sporiteľňa a.s.

IBAN: SK81 0900 0000 0005 1157 4508

ako správca (ďalej len „správca“).

a

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa LV č.

v bytovom dome, resp. podľa zoznamu vlastníkov
zastúpení osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
titul, meno a priezvisko :

dátum narodenia :

trvalý pobyt :

Účet domu v banke :

Peňažný ústav :

IBAN :

(ďalej len „vlastník, vlastníci, zmluvné strany“)

Článok II

PREDMET ZMLUVY

Predmetom tejto zmluvy je úprava:

- a) vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príhlého pozemku a príslušenstva,
- b) spôsobu výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príhlého pozemku a príslušenstva,
- c) zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv domu vrátane jeho tvorby a rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- d) vedenia účtu domu v banke,
- e) vymáhania škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- f) zásad platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
- g) zásad určenia výšky platieb za správu,
- h) rozsahu a obsahu správy o činnosti správcu,
- i) ďalších dojednaných činností za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

Článok III

ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB

- 1) Zabezpečenie starostlivosti a prevádzky vyhradených technických zariadení domu v rozsahu:
 - odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
 - montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
 - odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení, oprava a údržba plynových zariadení,
 - oprava, údržba, odborné prehliadky, odborné skúšky, medziobdobné prehliadky a dozorovanie zdvíhacích zariadení - výťahy.
- 2) Zabezpečenie starostlivosti o spoločné časti a spoločné zariadenia domu .
V tejto oblasti sa jedná o prehliadky, kontroly, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v rozsahu:
 - prehliadky a kontroly spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, rozvody pitnej studenej vody, tepla, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky vzduchotechniky, vodomerných kanalizačných šácht, kanalizácie a všetkých prípojok inžinierskych sietí,
 - prehliadky a kontroly v byte vlastníka, ktorými sú spoločné zariadenia domu prístupné z jeho bytu a meracie a regulačné zariadenia, ktoré slúžia k dodávke a rozúčtovaniu nákladov za spotrebovanú studenú vodu a teplo,
 - opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe hlásení od vlastníkov bytov potvrdené požiadavkou zástupcu vlastníkov (domovníka) ,
 - preventívne opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok,
 - plánované opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení,
 - opravy, údržba, prevádzkovanie všetkých meracích zariadení,
 - opravy a údržba na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome,
 - prehliadky a kontroly protipožiarnej zariadení, hydrantových skriň a ručných hasiacich prístrojov, opravy a údržba požiarnej rozvodov a protipožiarnej zariadení.
- 3) Zabezpečenie dodávok tovarov a služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome.
V tejto oblasti sa jedná o nasledovný rozsah poskytnutých plnení a služieb:
 - dodávka pitnej studenej vody,
 - dodávka tepla pre vykurovanie,
 - dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu,
 - odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - servis výťahu,
 - deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu, bytov, nebytových priestorov v dome,
 - upratovanie domu,
 - na základe rozhodnutia vlastníkov bytov upratovanie spoločných častí a zariadení bytového domu, kosenie príľahlého pozemku, odpratávanie snehu prístupového chodníka ,
 - poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu,
 - montáž a výmeny vodomerov na pitnú studenú a na teplú úžitkovú vodu, montáž a výmeny pomerových rozdeľovačov tepla v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,
 - vedenie účtu domu v banke,
 - spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov
 - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
 - právne poradenstvo a právne služby.

4)Vedenie písomnej dokumentácie súvisiacej so správou domu.

Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej so zabezpečením činností v rozsahu tejto zmluvy. Správca viedie dokumentáciu o týchto úkonoch a skutočnostiach:

a) v oblasti bytovo-právnej agendy viedie:

- zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných častí domu, spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení domu, evidenciu vymáhania pohľadávok,
- eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy domu,
- eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
- vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,

b) v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie :

- projektovú dokumentáciu stavieb , pasporty domu , technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií , dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu , príslušenstva domu , vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov a evidenciu poistných udalostí,

c) v oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará :

- o zverené finančné prostriedky , vypočítava vlastníkom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Pri stanovení výšky preddavkov vychádza vždy z predpokladaných nákladov na budúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúceho roka, vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich usporiadania, vykonáva ročné vyúčtovanie plnení za služby do 31.5. nasledujúceho roka. Za každý bytový dom vedie samostatné účtovníctvo s aktuálnym prehľadom stavu finančných prostriedkov na bežnom účte bytového domu a účtovnom stave FPÚO za bytový dom.

5) Právne postavenie správcu

V rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu domu, správca vykonáva správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

- a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu, alebo nebytového priestoru v dome,
- b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

6) Ďalšie služby a plnenia

Okrem rozsahu služieb a plnení spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome, uvedených v ods. 3 tohto článku, správca zabezpečí pre vlastníkov v dome tieto ďalšie nadštandardné plnenia a služby za osobitnú odplatu podľa článku IX odsek 6. Ide najmä o tieto služby:

- výkon činnosti stavebného dozoru,
- účasť zamestnanca správcu na schôdzi vlastníkov v dome (viac ako 1x ročne),
- prevádzku meracej a regulačnej techniky a energetickej služby,
- správa prenájmu spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome,
- finančné poradenstvo a finančné služby,
- investičné úvery, úvery z komerčných bánk a stavebných sporiteľní, správu úverových zmlúv,
- zasielanie vyúčtovania, upomienok dlžníkom,
- vydávanie potvrdení, stanovísk, kópií dokladov, zmlúv a iných písomností na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov
- iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú a na základe rozhodnutia vlastníkov v dome v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Článok IV

PRÁVA A POVINNOSTISPRÁVCU

- 1) Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy sú určené zákonom.
- 2) Pri správe domu je správca povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru v dome,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpis, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
 - g) zvolať schôdzku vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - h) každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome vypracovať a predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok,
 - j) podať návrh na exekučné konanie,
 - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou,
 - l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na 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, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
 - m) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - n) riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.
- 3) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom 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 fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia pre jednotlivých vlastníkov v dome. Správca je povinný do 30. novembra bežného roka predložiť vlastníkom v dome ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
- 4) Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poistné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

- 5) Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správca alebo spoločenstvo.
- 6) Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné priestory a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov v dome a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.
- 7) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí viesť oddelenie od účtov správca 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 účtu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe, resp. na krytie svojich nákladov.
- 8) Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dluhu.
- 9) Správca je povinný podať návrh na exekučné konanie na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dluhu.
- 10) Správca je povinný po vyčiarknutí zo zoznamu správcov o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov a pri ukončení výkonu správy je povinný postupovať v súlade so zákonom.
- 11) Správca je povinný písomne informovať všetkých vlastníkov v dome o vzniku spoločenstva zo zákona a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.
- 12) Správca má právo bezplatne a na viditeľnom mieste označiť bytový dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto bytového domu.

Článok V **PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV V DOME**

- 1) Práva a povinnosti vlastníkov v dome sú určené touto zmluvou a zákonom.
- 2) Vlastník v dome je povinný na svoje náklady byt, nebytový priestor, priestory tvoriace príslušenstvo k bytu v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách pri prenajatí bytu, nebytového priestoru v dome, prípadne jeho/ich častiach pri inom nakladaní s bytom, nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluľahčujúcich a užívacích práv.
- 3) Vlastník v dome je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt, nebytový priestor v dome užívali.
- 4) Vlastník v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhlád domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými vlastník bytu, nebytového priestoru v dome mení vzhlád domu a zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušenstva pozemku môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správca. Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien domu môže vlastník bytu iba na základe vypracovaného statického posudku v súlade so stavebným zákonom a súhlasom väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5) Vlastník bytu, nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt, nebytový priestor je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu, alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu, nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonanie stavebných úprav bytu alebo nebytového

- priestoru v dome príslušnému stavebnému úradu.
- 6) Vlastníci bytov, nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov, nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
 - 7) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v dome správcovi a osobe oprávnej vykonávať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru v dome, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody, alebo tepla v byte, alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo nebytového priestoru v dome je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením vznikli.
 - 8) Ak vlastník v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, nebytový priestor alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka v dome nariadiť predaj bytu.
 - 9) Vlastníci v dome sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, nájom bytu, nebytového priestoru v dome a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie mesačného predpisu zálohových platieb a rozúčtovanie nákladov v dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozúčtovanie nákladov podľa poslednej známej evidencie. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.
 - 10)Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzat' na bankový účet domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome a poplatok za výkon správy vo výške stanovej v súlade s touto zmluvou.
 - 11)Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzat' preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
 - 12)Každý nový vlastník v dome pristupuje k zmluve o výkone správy.
 - 13)Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránilí únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok.
 - 14)Vlastník v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt, nebytový priestor v dome a spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome.
 - 15)Vlastník v dome je oprávnený prenajať byt, nebytový priestor v dome inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu, nebytového priestoru.
 - 16)Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluľahčení o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a pozemku na schôdzki vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

Článok VI

SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, SPOLOČNÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

- 1) Správca vykonáva správu domu vlastními zamestnancami a dodávateľským spôsobom.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že prevádzku, údržbu a opravy domu, bude správca zabezpečovať dodávateľským spôsobom.
- 3) Pre styk s peňažným ústavom, v ktorom je vedený bankový účet domu, je vlastníkmi v dome podpisovým právom poverený správca, ktorý je zároveň oprávnený rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte.
- 4) Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak

- bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konáť aj bez súhlasu vlastníkov v dome.
- 5) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov, nebytových priestorov v dome.
 - 6) Právne poradenstvo a právne služby bude správca poskytovať na základe požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a náklady na právne poradenstvo a právne služby budú zúčtované na farchu bežného účtu bytového domu.
 - 7) Úhradu všetkých nákladov spojených so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlužník, vlastník bytu, vlastník nebytového priestoru v dome.
 - 8) Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov budú hradené z účtu domu až do ich vymoženia od dlužníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

Článok VII

ZÁSADY HOSPODÁREŇIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI

- 1) Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj na modernizáciu a rekonštrukciu domu, vytvárajú vlastníci v dome fond prevádzky, údržby a opráv.
- 2) Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluľučnéckeho podielu.
- 3) Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluľučnéckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
- 4) Vlastník bytu, nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a platby za správu.
Príjomom fondu prevádzky, údržby a opráv 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 príľahlého pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru, z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa § 15 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
- 5) Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a terás.
- 6) Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- 7) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 8) Vlastníci v dome poukazujú preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred, pričom výšku preddavku určia vlastníci bytov a nebytových priestorov buď na návrh ich samotných alebo správcu v dome na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu, ktorého výšku je možné upraviť rozhodnutím vlastníkov v dome.
- 9) Nepoužité prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom v dome nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.

- 10) Výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv sa určuje na jeden rok. Zmenu výšky preddavku vykoná správca jedenkrát v priebehu roka bezplatne.
- 11) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome, nemá doterajší vlastník bytu, nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správca.
- 12) Náklady spojené s prevádzkou domu správca rozúčtuje každému vlastníkovi v dome v súlade s touto zmluvou a Zásad hospodárenia SBD Revúca.
- 13) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasi potrebná väčšina vlastníkov v dome a podľa článku VI, bod 4 a 5 tejto zmluvy.
- 14) Prostriedky získané z úhrad na plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom.
- 15) Zástupca vlastníkov bytov (domovník) má právo použiť finančné prostriedky FPÚO na nákup drobného materiálu súvisiaceho s prevádzkou alebo údržbou bytového domu domovníkom v sume do 200,- € mesačne (podľa rozhodnutia vlastníkov bytov) je pritom povinný predložiť opečiatkovaný výdavkový doklad, na ktorom je jeho podpis a dvoch užívateľov bytov v bytovom dome.
Ak má bytový dom pre každý vchod samostatného zástupcu vlastníkov bytov (domovníka) je potrebný podpis všetkých zástupcov vlastníkov (domovníkov) v bytovom dome.
Opravy v bytovom dome sa prevádzajú na základe písomnej objednávky (nahlásenej závady) s podpisom zástupcu vlastníkov (domovníka) .

Článok VIII

ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMIA ZÁSADY URČENIA VÝŠKY MESAČNÝCH ÚHRAD ZA PLNENIA

- 1) V súlade s touto zmluvou o výkone správy sú vlastníci v dome povinní poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy bytu, nebytového priestoru v dome.
- 2) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb a výšku poplatku za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zavedenia nových povinností vyplývajúcich zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny výšky ročnej inflácie, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb alebo iných objektívnych príčin, ktoré nie je možné ovplyvniť zo strany správca.
Za iné objektívne príčiny sa považuje zvýšenie cien režijných nákladov správcu napr. energií, materiálových nákladov a iných vstupov.
Zmenu štruktúry a výšky mesačných zálohových platieb a výšky poplatku za správu správca vykoná vystavením nového zálohového predpisu mesačných úhrad za služby spojené s bývaním pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb a výšku poplatku za správu aj v iných prípadoch, ak sa na tom dohodne s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3) Na základe individuálnej požiadavky vlastníka v dome alebo na základe rozhodnutia vlastníkov v dome vykoná správca zmenu mesačných zálohových platieb, pričom raz v priebehu kalendárneho roka ju vykoná bezplatne.
- 4) Ak sa požadovaná zmena mesačných zálohových platieb týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, vykoná správca takúto zmenu po jej odsúhlásení vlastníkmi a uplatnení požiadavky u správcu od najbližšieho možného termínu zmeny predpisu od doby, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci v dome u správcu.
- 5) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov v dome správca rozpočíta podľa platnej legislatívy a pravidiel rozpočítavania skutočných nákladov uvedených **v Smernici vydanej správcom nasledovne:**
 - Dodávka tepla pre vykurovanie, tepla pre teplú úžitkovú vodu a pitnej studenej vody sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameraných hodnôt meradlami a podľa osobitného právneho predpisu.
 - Odmena pre zástupcu vlastníkov bytov, vrátane príslušných zákoných odvodov, sa rozúčtuje rovnakým dielom na byt v dome a to v minimálnej výške určenej správcom, ak si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodnú inak. Jedná sa o samostatnú položku uvedenú v predpise

- mesačných platieb za služby spojené s užívaním bytu.
- Poistenie domu, majetku a zodpovednosti za škodu v dome sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa podlahovej plochy bytu.
 - Používanie výťahu, poplatok za prevádzku, údržbu a opravy výťahu sa rozúčtuju pre vlastníkov v dome podľa osobomesiacov.
 - Elektrická energia pre osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu, sa rozúčtuju pre vlastníkov v dome podľa osobomesiacov.
 - Odvádzanie zrážkovej vody sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa podlahovej plochy bytu.
 - Upratovanie v dome sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome rovnakým dielom na byt.
 - iné náklady – podľa rozhodnutia vlastníkov bytov : kosenie príľahlého pozemku, odpratávanie snehu z príľahlého chodníka sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome rovnakým dielom na byt.
- Úpravu rozúčtovania nákladov správca vykoná na základe zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutím vlastníkov v dome, pokiaľ toto rozhodnutie nie je v rozpore s právnymi predpismi.
- 6) Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome zabezpečí správca v termíne najneskôr do 31. 5. bežného roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním. Vyúčtovanie správca doručuje vlastníkom bytov prostredníctvom ich zástupcu vlastníkov bytov (domovník) proti podpisu na zvolanej domovej schôdzi bytového domu. Nezúčastneným vlastníkom na domovej chôdzi vyúčtovanie vhodí do poštovej schránky, nebývajúcim na ich požiadanie zašle správca vyúčtovanie poštou alebo e-mailom na nimi udanú adresu.
 - 7) Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, podľa štruktúry mesačného zálohového predpisu platieb, sú vlastníci v dome povinní zaplatiť mesačne vopred do posledného dňa v mesiaci. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.
 - 8) Preplatok alebo nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
 - 9) Úhrady za plnenia a akékoľvek iné platby realizované vo vztahu k správcovi platia vlastníci v dome službou SIPO alebo bezhotovostným prevodom.
 - 10) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred najneskôr do 31. dňa každého bežného mesiaca v roku, uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok za výkon správy. Za porušenie tejto povinnosti a omeškanie s platením preddavkov podľa tohto článku zmluvy si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,15 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania v súlade s ustanovením §544 Občianskeho zákonníka. Poplatok z omeškania alebo zmluvná pokuta sa nepožaduje, pokiaľ dlžné plnenie poskytované s užívaním bytu nepresiahne výšku trojmesačného predpisu.
 - 11) Pri prevode alebo prechode vlastníckych práv k bytu v priebehu kalendárneho roka, sú zúčtované skutočné náklady za služby spojené s bývaním v ročnom vyúčtovaní za tie mesiace, kedy vlastník byt užíval.
- SBD Revúca je povinné v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Zmluvy o výkone správy vykonať vyúčtovanie nákladov za služby spojené s bývaním a zúčtovanie uhradenej zálohy najneskôr do 31.5.nasledujúceho roka.
Výška zálohy na vyúčtovanie nákladov je 1,5 násobok mesačného predpisu.

Článok IX

ZÁSADY URČENIA VÝŠKY PLATIEB ZA SPRÁVU

- 1) Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu stanovený v štruktúre mesačného zálohového predpisu platieb a úhrad v položke „poplatok za výkon správy“.
- 2) Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať spôsobom inkasa alebo prevodom z bankového účtu domu na účet správca a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za bytový dom.
- 3) Výška poplatku za správu sa určuje rovnakým dielom na byt v dome.
- 4) Výška poplatku na správu je dohodnutá v zmysle Zákona 182/1996 Z. z. v úplnom znení a vychádza z kalkulácie nákladov na výkon správy. Výška mesačného poplatku za správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom podľa čl. II písm. a) až d) a čl. III ods. 1 až ods. 4 tejto

zmluvy. Konkrétna výška poplatku na správu je stanovená dohodou zmluvných strán a predstavuje od 01.07.2020 sumu 9,48 €/byt (z toho DPH 1,58 €).

- 5) Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s Čl. VIII ods. 2 tejto zmluvy nasledovne:

- o výšku inflácie zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok,
- o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR,
- o prípadný medziročný percentuálny nárast výšky zákonných odvodov,
- z dôvodu zavedenia nových povinností vyplývajúcich zo zmeny právnych predpisov,
- rozhodnutí cenových orgánov,
- zmeny výšky DPH,
- zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb
- alebo iných objektívnych príčin, ktoré nie je možné ovplyvniť zo strany správcu.

Z týchto dôvodov zmenu výšky poplatku za správu je správca oprávnený vykonať jednostranne.

- 6) Dodávky plnení a služieb uvedené v Čl. III ods. 6 tejto zmluvy a dodávky nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve budú realizované za osobitnú odplatu podľa cenníka vydaného správcom v Zásadách hospodárenia SBD Revúca.

Článok X

SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU, JEJ ROZSAH A OBSAH

- 1) Správca v súlade s Čl. IV ods. 3 predkladá vlastníkom v dome správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok a ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
- 2) Správa o činnosti obsahuje všetky významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu, najmä informácie o finančnom hospodárení domu, ako aj o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
- 3) Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti v súlade s touto zmluvou a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia podľa tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu. Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, keď nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

Článok XI

Zástupca vlastníkov

- 1) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
- 2) Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 3) Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správca a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.
- 4) Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a priatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5) Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
- 6) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome mu prislúcha odmena v minimálnej výške určenej správcom, ak si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodnú inak. Výška minimálnej odmeny zástupcu vlastníkov bytov od 01.01.2020 je stanovená: Paušálne 1,71 €/byt + 0,11 € za výkon technickej prehliadky tepelných zariadení + 0,50 € za odpočet 2 vodomerov (studenej a teplej vody) /byt alebo 0,40 € za odpočet 1 vodomeru (studenej vody). Správca môže každoročne upraviť výšku minimálnej odmeny o nárast inflácie určenej štatistickým úradom za predchádzajúci rok a medziročným percentuálnym rastom minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR.
- 7) V prípade nezvolenia zástupcu vlastníkov bytov v dome, jeho činnosť môže vykonávať poverená osoba oprávnená podpisovať zmluvy.

Ak aj poverená osoba odmietne dočasne vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov bytov (domovníka), bude túto činnosť zabezpečovať osoba poverená správcom. Osoba poverená správcom vykonáva funkciu až do doby zvolenia zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za výkon činnosti jej v tom prípade prislúcha odmena tak, ako zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo v minimálnej výške určenej správcom.

Článok XII **PODPISOVANIE ZMLÚV**

- 1) Osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkmi, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.
- 2) Osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkmi v dome, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené.

Článok XIII **Schôdza vlastníkov a spôsob rozhodovania**

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spolužaník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných časť domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
- (2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
- (3) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spolužaní viacerých osôb.
- (4) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným 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 plnú moc 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, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom splnomocnenia overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:
 - a) správcu,
 - b) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,
 - c) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.
- (5) Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- (6) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznamené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznamenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Oznámenie o schôdze vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.
- (7) Schôdzu vlastníkov vedie správca alebo zástupca vlastníkov v dome alebo zvolený vlastník bytu.
- (8) Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. 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 aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za

účasti dvoch overovateľov.

(9) Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpišu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísat'.

Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlásený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie priatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

(10) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým (dvere výťahu, vitríny, vývesné tabule vo vchode bytového domu...); oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

(11) 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 poverená osoba.

(12) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 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 oznámenia výsledku 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 potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

(13) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú :

- a) o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísat' tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome,
- b) o výške platby za správu,
- c) o zmene formy správy,
- d) o výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- e) o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- f) o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- g) o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáži v dome,
- h) o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
- i) o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov využívania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- j) o inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
- k) o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru v dome,

- 1) o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
- (14) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú :
- a) o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) o zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - c) o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - d) o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania alebo jej zmene,
 - e) o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
 - f) o zriadení vecného bremena k spoločným časťam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príahlému pozemku.
- (15) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o
- a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, príahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluľahčenstve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome,
 - b) výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene.
- (16) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 13 až 15, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdze vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
- (17) 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 podľa odseku 13 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 14 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpäťtinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 16 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok XIV OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva podľa § 15 zák. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov voči tým záložným dlžníkom bytového domu, o ktorých rozhodli vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- 2) Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
- 3) Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca. Správca nezodpovedá za vzniknuté škody v dôsledku toho, že vlastníci v dome neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu, k rekonštrukcii a modernizácii, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcim za následok vznik škody.
- 4) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome sú povinní požiadat' správcu o jeho potvrdenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do konca príslušného mesiaca, v ktorom bol povolený vklad vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu v celom rozsahu.
- 5) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva

- s bytom, nebytovým priestorom v dome na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník bytu, nebytového priestoru v dome pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu, nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
- 6) 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, nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník v dome, vzniká zo zákona k bytu, nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - 7) Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spolužlastníckeho podielu.
 - 8) Správca vymáha od vlastníkov bytov a nebytových priestorov nedoplatky za služby, nedoplatky vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iné pohľadávky a nároky. Za vymoženie nezaplateného dlhu (istina, príslušenstvo dlhu, zmluvná pokuta) od neplatičov, si správca na pokrytie právnych a iných administratívnych nákladov spojených s vymožením pohľadávky účtuje 40% zo zaplateného príslušenstva dlhu a zmluvnej pokuty.
 - 9) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.
 - 10) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony (vrátane uzatvárania a skončenia zmlúv) súvisiace s prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku.
 - 11) Správca uzatvára v mene vlastníkov bytov zmluvy o prenájme spoločných priestorov bytového domu na základe rozhodnutia vlastníkov bytov. Správca zabezpečuje všetky úkony spojené s prenájom spoločných priestorov t.j. administratívne preklasifikovanie spoločných častí na nebytové priestory, technické úkony a odpočty pri odovzdaní a prevzatí priestoru, inštalácia vodomerov a ich pravidelné overovanie, inštalácia termostatických hlavíc a pomerových rozdeľovačov tepla, vypracovanie zmluvy, vystavovanie faktúr o prenájme, stanovenie preddavkov za plnenia, prípadná úprava ceny prenájmu podľa výšky inflácie, evidencia platieb, vymáhanie nedoplatkov, daňové povinnosti .
Za uvedené úkony si správca účtuje režijné náklady spojené s prevádzkou prenajatých nebytových priestorov 25 % z výšky nájmu.
 - 12) Správca je oprávnený na účely 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 fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia**. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo na úhradách za plnenie.
 - 13) 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, IBAN v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä zákonom č.18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pre účely plnenia zmluvného vzťahu ako i pre účely výkonu správy.
 - 14) Vlastníci (dotknuté osoby) berú na vedomie, že spracovateľom osobných údajov je výhradne správca alebo ním poverené osoby a ich údaje v nevyhnutnom rozsahu uchováva len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú a zároveň sú si vedomí, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch.
 - 15) Správca oboznamuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu sa môžu pravidelne oboznamovať so zoznamom sprostredkovateľov, ktorý je uložený u správcu k nahliadnutiu .
 - 16) Zmluvné strany sa dohodli, že povinnosti správca v oblasti predkladania a doručovania dokumentov vlastníkom bytov a nebytových priestorov budú splnené:
 - oblasť „predkladania“ – dokument sa považuje za predložený, ak správca tieto dokumenty preukázateľne

predloží zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý následne oboznámi s týmto dokumentmi ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s § 8a, ods. 5 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Jedná sa napr. o správu o činnosti správcu, ročný plán opráv, oznámenie o schôdze, resp. o písomnom hlasovaní, vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru, Zmluvu o výkone správy a pod.).

- oblasť „doručovania“ – dokument sa považuje za doručený (schválené znenie zmluvy o výkone správy a iné dokumenty, ktoré je potrebné doručiť v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov) a povinnosť správcu v zmysle § 8a, ods. 1 za splnenú, ak zástupca vlastníkov bytov (domovník) prevezme od správcu dokumenty a následne ich doručí vlastníkom bytov na protipodpis. Osobne neprevzaté dokumenty bývajúcim vlastníkom bytov doručí zástupca vlastníkov bytov do poštovej schránky za prítomnosti svedka, pri ktorom sa spíše záznam s vyhlásením a podpisom svedka. Zástupca vlastníkov bytov je povinný doručiť správcovi doklad o prevzatí doručovaných dokumentov. Nebývajúcim vlastníkom bytov zašle dokumenty správca poštou na ich poslednú uvedenú adresu. Za „doručené“, sa považuje aj doručenie prostredníctvom platného e-mailu s potvrdením o doručení.
- oblasť „zverejňovania“ – miesto v dome obvyklé - vitrína, vývesná tabuľa vo vchode bytového domu, dvere výťahu, vchodové dvere bytového domu.

Článok XV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany.
- 2) Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravost podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný schválenú zmluvu, a pri jej zmene úplné znenie zmluvy, doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov. Náklady na vyhotovenie a doručenie Zmluvy o výkone správy znáša bytový dom.
- 3) Vypovedať túto zmluvu o výkone správy môže každá zo zmluvných strán, t. j. vlastníci v dome aj správca. Vlastníci v dome môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 4) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci v dome uzavorenú 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 uzavorené v mene vlastníkov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov v dome.
- 5) Zmluva o výkone správy zaniká aj dňom právoplatného rozhodnutia o vyčiarknutí správcu zo zoznamu správcov
- 6) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 7) Zmluva je vyhotovená v jednom origináli, ktorý je uložený u správcu. Každému vlastníkovi v dome bude doručená jedna fotokópia tejto zmluvy.
- 8) Dňom účinnosti tejto zmluvy o výkone správy zaniká zmluva o výkone správy číslo ... zo dňa.....vrátane jej dodatkov.
- 9) Zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
- 10) Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom

Táto zmluva bola vlastníkmi bytov a nebytových priestorov schválená

- na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa
- písomným hlasovaním vlastníkov bytov a nebytových priestorov konaným v dňoch

V Revúcej, dňa

Za správcu:

Predsedajúci
SBD Revúca

Za vlastníkov:

osoba poverená vlastníkmi
podpísat zmluvu o výkone správy

podpredseda, člen predstavenstva SBD

pozn.: **osvedčené podpisy všetkých**