

## Zmluva

### o výkone správy bytového domu č. 2920/2017

uzavretá podľa zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších zmien a doplnkov.

## Čl. I Zmluvné strany

### 1. Správca:

#### Okresné stavebné bytové družstvo Levice

Ku Bratke 3,

Levice 934 01

zastúpený: Ing. Stanislavom Sládkom - predsedom družstva

Iveta Sýkorová - člen predstavenstva družstva

IČO: 00171590

DIČ: 2021023048

IČ DPH: SK 2021023048

Peňažný ústav: OTP Banka Slovensko, a.s. Levice

Číslo účtu: 8271788/5200

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre, odd. Dr., vložka č. 123/N (ďalej len „správca“)

a

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo **112** na adrese **Mierová č. 1 v Kalnej nad Hronom**, uvedení v závere tejto zmluvy uzatvárajú túto zmluvu o výkone správy (ďalej len „Zmluva“).

## Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v bytovom dome nachádzajúcom sa v Kalnej nad Hronom na ulici Mierová č. 1, zapísanom na LV č. 1440, súpisné číslo 112.
2. Správca pri výkone správy zabezpečuje pre vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len vlastníka):
  - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - b) zabezpečuje starostlivosť o meráciu, príp. regulačnú techniku, ich odpočty, ciachovanie, ich výmenu a iné,
  - c) služby spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov,
  - d) založenie a vedenie samostatného účtu domu v peňažnom ústave VÚB a.s. Levice,

- e) vedenie pohybov a stavu prostriedkov v účtovnej evidencii a na bankovom účte,
  - f) vymáhanie škody, nedoplatkov na platbách za poskytované služby a do fondu prevádzky, údržby a opráv, príp. iné škody,
  - g) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Správca sa zaväzuje, pre vlastníka bytov a nebytových priestorov obstarávať služby v súlade s touto zmluvou.
4. Vlastník sa zaväzuje zabezpečiť úhrady nájomného a ostatných poplatkov v rozsahu kalkulácií spracovaných správcom vrátane dohodnutej odplaty za realizovaný výkon správy.

### **Čl. III**

#### **Práva a povinnosti správcu**

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov v dome pred súdom.
2. Správca pri výkone správy zabezpečuje pre vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len vlastníka):
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov,
  - c) zabezpečiť poistenie bytového domu,
  - d) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytových priestorov v dome,
  - e) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov,
  - f) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - g) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - h) vypracovať a predložiť vlastníkom bytov návrh ročného plánu opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, navrhovať výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok do 30. novembra bežného roka na nasledujúci kalendárny rok,
  - i) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov,
  - j) vypracovať za odplatu dokumentáciu o požiarnebezpečnostnej charakteristike užívania stavby (projekt PO bytového domu),
  - k) zabezpečovať odplatné pohotovostné služby na odstránenie havarijných porúch v pracovných dňoch od 15.00 hod. do 7.00 hod. a počas dní pracovného pokoja a sviatkov,

- l) udržiavať vyhovujúci technický stav strojno-technologického zariadenia za odplatu,
  - m) podávať návrhy vlastníkom bytov na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome a ak je návrh schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, podať návrh realizátorovi dražby na vykonanie dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávok v súvislosti so záložným právom v prospech ostatných vlastníkov, využiť všetky formy vymáhania nedoplatkov,
  - n) podávať návrh na exekučné konanie,
  - o) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou, najmä:
    - zabezpečovať prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v rozsahu požiadaviek vlastníkov bytov, ako aj podľa osobitných právnych predpisov (predpisy o ochrane pred požiarmi, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.),
    - zabezpečovať odstránenie nahlásených havárií vzniknutých na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Havárie správcu odstraňuje aj bez súhlasu vlastníka, o čom ho neodkladne informuje,
    - zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytu a to najmä:
      - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
      - dodávku vody a odvod odpadových vôd,
      - odvod dažďovej vody – výpusť do terénu
    - zabezpečiť základné poistenie stavby domu a spoločných zariadení domu na časové hodnoty v súlade s poistnými podmienkami zmluvnej poisťovne správcu pre prípad:
      - komplexného živelného rizika,
      - poškodenia alebo zničenia vodou z vodovodných zariadení,
      - krádeže, vandalizmu.Aktuálne poistné podmienky so zmluvnou poisťovňou správcu sú k dispozícii u správcu.
  - p) V prípade nájomných bytov, ktoré sú vo vlastníctve obce Kalná nad Hronom poukázať na účet obce zaplatené poplatky nájomcov z titulu základného nájomného z bankového účtu domu po uplynutí štvrtého do 15. dňa nasledujúceho mesiaca.
3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu uvedeného v čl. II, bod 1) tejto zmluvy, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov z účtu v banke na účet vlastníka, nového správcu alebo spoločenstva podľa predchádzajúcej dohody s vlastníkom.
4. V záujme zabezpečenia plynulej prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku mesačných preddavkov na úhradu za poskytované plnenia pripadajúce

na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce zrovnateľné obdobie a predpokladaných nákladov na príslušné zúčtovacie obdobie. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny cien dodávateľov médií a služieb, právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, inflácie alebo zmeny spotreby u vlastníka bytu.

5. Správci prináleží okrem dohodnutej odplaty za realizovaný výkon správy aj úhrada všetkých ekonomicky oprávnených nákladov pri realizácii činnosti nad rámec tejto zmluvy o výkone správy. Ide najmä o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, ktorá vlastníkom vznikla činnosťou tretích osôb, pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní, za výkon pohotovostných služieb, zabezpečenia veľkých opráv, dodávateľských opráv, vybavovania úveru a iných úkonov súvisiacich so zabezpečovaním riadneho chodu a technického stavu domu.
6. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu rozúčtuje správca podľa veľkosti jednotlivých bytov, v prípade merania podľa nameraných hodnôt spotreby, prípadne podľa iných podmienok, na ktorých sa strany dohodnú, ak podmienky rozúčtovania nie sú stanovené všeobecne záväznou právnou normou.
7. Prostriedky získané z titulu úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca vedie v banke na účte domu. 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 predpisu o ochrane vkladov.
8. Majetok vlastníka nie je súčasťou majetku správcu.
9. Majetok vlastníka nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
10. Majetok vlastníka nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov (Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok), ktorý smeruje proti majetku správcu.
11. Pri obstarávaní služieb je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov bytov.
12. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy len do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesú vlastníci bytov, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

13. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov.

14. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností, vyplývajúcich zo Zákona alebo zo Zmluvy, pokiaľ tieto nie sú zapríčinené konaním, rozhodnutím vlastníkov alebo z nedostatku finančných prostriedkov na účte domu.

#### **Čl. IV**

#### **Práva a povinnosti vlastníka bytov**

1. Vlastník bytu v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.
2. Vlastníci hlasovaním rozhodujú o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku a vybraných zariadeniach bytov určených rozhodnutím schôdze vlastníkov.
3. Vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať správcom stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu podľa čl. III. bod 4. tejto zmluvy a ďalšie platby podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov a to na účet domu v banke.
4. Vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške schválenej vlastníkmi na účet domu. Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv na spoločné časti domu a spoločné zariadenia podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna alebo lodžie.
5. Vlastník je povinný mesačne vopred uhrádzať poplatok za výkon správy, ktorý je vypočítaný v nadväznosti na ekonomicky opodstatnené náklady spojené s výkonom správy a to:
  - vo výške 6,70 Eur vrátane DPH/byt.Poplatok na výkon správy môže byť ročne upravený v rozsahu medziročnej inflácie spotrebiteľských cien vykázananej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.  
V poplatku za výkon správy nie sú obsiahnuté poplatky za ďalšie úkony, ktoré sú bližšie špecifikované v Obchodných podmienkach správcu. Správca je

povinný zverejniť aktuálne znenie Obchodných podmienok na svojej webovej stránke a poskytnúť ich na žiadosť vlastníkovi v písomnej forme za úhradu.

6. Vlastník bytu je povinný oznamovať správcovi zmeny dôležité:
  - a) pre určenie výšky mesačných platieb (počet osôb, zmena v spotrebe vody a pod.),
  - b) pre doručovanie písomností (zmena adresy, adresa splnomocneného zástupcu a pod.),
7. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 3, 4 a 5 vlastník, ktorý mešká s platbami je povinný zaplatiť úrok z omeškania, ktorého výška je určená v súlade s ustanovením § 517, ods. 2 Občianskeho zákonníka. V prípade vymáhania nedoplatkov administratívnym konaním (súd, exekúcia, záložné právo, dobrovoľná dražba a pod.) vlastník, ktorý má nedoplatok, je povinný zaplatiť správcovi všetky náklady súvisiace s konaním vrátane nákladov súvisiacich so spravovaním podkladov potrebných k vymáhaniu nedoplatkov.
8. Vlastník je povinný nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní porovnaním uhradených preddavkov a rozúčtovaných skutočných nákladov za plnenia poskytované s užívaním bytu za príslušné obdobie uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca v prípade dostatku finančných prostriedkov na účte domu povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok, alebo so súhlasom vlastníka tento započítať do platieb na ďalšie obdobie. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná zaplatiť úrok z omeškania v súlade s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
9. Vlastník splnomocňuje správcu na rozčlenenie skutočne vykonaných mesačných úhrad v nasledovnom poradí:
  - a) poplatok za výkon správy bytu,
  - b) úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu (služby) vrátane poistného vypočítaného podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu,
  - c) príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
10. Vlastník si je vedomý, že bežné právne úkony týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv, ktoré urobí správca, zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.
11. Vlastník splnomocňuje správcu na riešenie všetkých sporov, ktoré vznikli resp. v budúcnosti vzniknú v súvislosti s porušením dohodnutých podmienok v tejto zmluve, riešiť nie len formou súdneho a exekučného konania, ale aj formou rozhodovania v rozhodcovskom konaní v zmysle Zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní. Zároveň splnomocňuje správcu, aby v ich mene a na účet vlastníkov uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním nedoplatkov vzniknutých z neplatenia stanovených mesačných preddavkov spojených s užívaním bytu a úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane uzatvorenia zmluvy o vykonaní dražby predajom bytu a ostatných právnych úkonov v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. Na vykonanie dobrovoľnej dražby je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome.

12. Vlastník resp. zástupca vlastníkov bytov majú právo nahliadať do všetkých dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv prednostne prostredníctvom zástupcu vlastníkov.
13. Vlastník bytu sa zaväzuje bezodkladne písomne informovať o zmene vlastníctva bytu správcu a zástupcu vlastníkov. Oznámenie bude doložené rozhodnutím správy katastra. Správca bude akceptovať zmenu vlastníka po zaplatení príslušných poplatkov a predložení uvedených dokladov. O zmene vlastníckych vzťahov správca informuje vlastníkov prostredníctvom zástupcu vlastníkov.
14. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
15. Vlastník bytu je povinný pred začatím stavebných prác v byte predložiť správcovi žiadosť s podrobným popisom stavebných úprav a ďalej konať podľa vyjadrenia a odporúčenia správcu. Podľa charakteru a rozsahu stavebných úprav sa k žiadosti prikladá ďalšia dokumentácia napr. projekt, stanovisko autorizovanej osoby (statik, architekt) a pokiaľ by úpravami ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu, je povinný predložiť aj písomný súhlas väčšiny vlastníkov. Stanovisko správcu k predloženej žiadosti je spoplatnené podľa obchodných podmienok správcu.
16. Vlastník bytu je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt. Vlastník bytu na najvyššom poschodí domu je povinný zabezpečiť odvzdušňovanie systému kúrenia v potrebnom rozsahu. Ak vlastník bytu nesplní tieto podmienky, zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním.
17. Ak vlastník 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, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu.
18. Vlastníci na schôdzi vlastníkov určujú výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného

pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v súlade s plánom údržby a opráv pre príslušný rok.

19. Vlastníkovi bytu sa odporúča uzatvoriť osobitné poistenie zariadenia, vybavenia vo svojom byte a osobného majetku. V prípade neuzatvorenia poistných zmlúv správca za vzniknuté škody nezodpovedá.

20. Vlastník je povinný rešpektovať domový poriadok.

21. Nedodržanie a nesplnenie povinnosti vlastníka a nájomcov bytov vyplývajúcich z tejto zmluvy sa považuje za podstatné porušenie tejto zmluvy zo strany vlastníka bytov a nebytových priestorov. V prípade podstatného porušenia zmluvy správca má právo odstúpiť od zmluvy. Dňom doručenia rozhodnutia o odstúpení sa zmluva o výkone správy zrušuje, pričom záväzky z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

## **Čl. V**

### **Doručovanie v styku správcu s vlastníkom bytov**

1. Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Doručovanie v styku správcu s vlastníkom bytov sa vykonáva na adresu evidovanú ako poslednú u správcu:
  - a) hromadne spracovávané informácie ako i individuálne informácie spravidla doručovať poštou alebo osobným doručením osobou poverenou správcom,
  - b) ak adresát odoprie písomnosť prijať sa táto považuje za doručenie dňom, keď bolo jej prijatie odopreté, na to musí doručovateľ adresáta upozorniť (na doručovanie písomností sa používa aj ustanovenie § 46 a § 47 OSP).

## **Čl. VI**

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

1. Prevádzku domu a bytov, opravy a údržbu spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami. Ak nemá na konkrétnu činnosť správca vlastné kapacity alebo je to hospodárnejšie, zabezpečuje ich dodávateľským spôsobom.
2. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
  - mesačné preddavky vlastníkov bytov v dome,
  - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení príslušenstva a príslušného pozemku,
  - výnosy z účtu domu vedeného v banke,

- príjmy z výťažku exekúcie bytov alebo dobrovoľnej dražby bytov, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu v dome zo zákonného záložného práva,
  - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu pokiaľ sa právoplatným uznesením schôdze vlastníkov alebo právoplatným písomným hlasovaním vlastníkov nedohodne inak. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií.
4. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú na osobitnom syntetickom účte oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
5. Správca je oprávnený disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv takto:
- a) V prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác zrealizuje bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.
  - b) Pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky a revízie, výrobu, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (plynové zariadenia, tlakové zariadenia, elektrické zariadenia, núdzové osvetlenie, bleskozvody, spoločný rozvod káblovej televízie, požiarne vodovody a požiarnotechnické zariadenia – prenosné hasiace prístroje, požiarne uzávery – požiarne dvere, vzduchotechnické zariadenia – zariadenia pre odvod tepla a dymu, komíny a dymovody), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov, je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia predovšetkým vlastnými kapacitami a na použitie prostriedkov z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov.
  - c) Opravy, údržbu a rekonštrukcie zabezpečuje správca na základe písomných požiadaviek vlastníkov v súlade s pravidlami tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Opakované alebo vo väčšom rozsahu vykonávané práce zabezpečuje správca po výbere dodávateľa za účasti zástupcu vlastníkov.
  - d) O použití prostriedkov z fondu prevádzky údržby a opráv informuje vlastníkov cestou zástupcu vlastníkov.+
6. Vlastník zodpovedá za škodu spôsobenú na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstva, ktorú spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú.
7. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú formou zostatkov do nasledujúceho roka.

## **Čl. VII**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Práva a povinnosti vlastníka a správcu sú všeobecne určené platnými právnymi normami, osobitne zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, ďalej občianskym zákonníkom a touto zmluvou. Táto zmluva vychádza z platných noriem. V prípade, že niektoré otázky nerieši alebo rieši iba čiastočne, použijú sa prednostne tieto normy. (To isté platí aj v prípade, ak dôjde k zmene právnych noriem.)
2. Vlastník v súlade s touto zmluvou splnomocňuje správcu na všetky právne úkony vyplývajúce z tejto zmluvy. Právne úkony správcu týkajúce sa plnení podľa tejto zmluvy zaväzujú vlastníkov bytov v dome.
3. Vlastník sa zaväzuje v prípade prenájmu svojich bytov informovať o tom správcu domu, pričom práva a povinnosti vyplývajúce z vlastníctva bytov ostávajú nezmenené. Vlastník sa zaväzuje zmluvne zabezpečiť s nájomcami bytov plnenie práv a povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy. Povinnosť vlastníka podať daňové priznanie nie je týmto dotknutá.
4. Pokiaľ všeobecne záväzné právne normy, táto zmluva alebo rozhodnutie vlastníkov neustanovujú inak, pri správe domu a spoločných častí domu vlastník plne rešpektuje schválené zásady a smernice bytového družstva, týkajúce sa prevádzky bytového domu.
5. Vlastník sa zaväzuje neuzavrieť žiadny právny úkon týkajúci sa domu, spoločných častí a zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku, na ktorý nebol splnomocnený právoplatným rozhodnutím väčšiny vlastníkov v dome.
6. V čase uzatvorenia tejto zmluvy celková výška preddavkov a poplatkov v zmysle čl. III. je stanovená osobitnou kalkuláciou úhrad za užívanie bytu a služieb s ním spojených. Platnosť kalkulácie sa mení vystavením novej kalkulácie.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluva je vyhotovená v potrebnom počte rovnopisov, z čoho jeden je pre vlastníka a jeden pre správcu.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania. U nových vlastníkov nadobúda zmluva platnosť a účinnosť dňom nadobudnutia vlastníctva bytu.

4. Túto zmluvu možno vypovedať obidvoma zmluvnými stranami s trojmesačnou výpovednou lehotou.
5. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony, týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva.
6. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy, ktoré súvisia so správou domu, na nového správcu alebo spoločenstvo.
7. Vlastník súhlasí s použitím osobných údajov pre administratívne a účtovné účely súvisiace so správou bytu na dobu neurčitú v súlade so zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Leviciach dňa 29. 6. 2017

Správca: Okresné stavebné bytové  
družstvo

LEVICE

-3-

.....  
Ing. Stanislav Sládok – predseda družstva

.....  
Iveta Sýkorová – člen predstavenstva družstva

Vlastníci:

Byt č. 1,6,10,14      Obecný úrad Kalná nad Hronom



Byt č. 2      Alena Rákosníková

*[Signature]*

Byt č. 3      Lujza Kuklová

.....

Byt č. 4      Ing. Martin Molnár

*[Signature]*

Byt č. 5      Diana Wurczzerová

.....

Byt č. 7      Ladislav Kováč

.....

Byt č. 8      <sup>tuist</sup>  
EnergoConsult s.r.o.

*[Signature]*

Byt č. 9      Lýdia Špeková

.....

Byt č. 11      Michaela Gočevová

.....

Byt č. 12      Štefan Mihálka

.....

Byt č. 13      Katarína Bogárová

.....

Byt č. 15      Ing. Dušan Stožek

.....

.....

.....

.....

.....