

# ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. ....../2019

uzavretá podľa ustanovení § 8a zákona č. 182/1993 Z. z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov  
(ďalej len zákon)

## Článok I ZMLUVNÉ STRANY

- 1) Okresné stavebné bytové družstvo Levice, Ku Bratke č. 3, 934 01 Levice  
Zastúpené: Ing. Stanislav Sládok, predseda predstavenstva  
....., člen predstavenstva  
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Nitre odd.Dr. vo vložke č. 123/N  
IČO: 00171590  
DIČ: 2021023048  
IČ DPH: SK2021023048  
Peňažný ústav: OTP Banka Slovensko, a.s. Levice  
IBAN: SK13 5200 0000 0000 0827 1788  
ako správca ( ďalej len „správca“)

**a**

- 2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa LV č. ......., súpisné číslo ....., parcelné číslo ....., vedeného Okresným úradom Levice, katastrálny odbor pre okres Levice, obec ....., katastrálne územie .....  
v bytovom dome .....  
zastúpení osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome  
titul, meno a priezvisko: .....  
trvalý pobyt: .....  
Peňažný ústav: .....  
IBAN: .....  
(ďalej len „vlastník, vlastníci, zmluvné strany“)

## Článok II PREDMET ZMLUVY

- 1) Predmetom tejto zmluvy je zabezpečenie výkonu správy bytového domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
  - a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
  - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
  - c) vedenie účtu domu v banke,
  - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
  - e) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.
- 2) Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov obstará služby v súlade s touto zmluvou.
- 3) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú za výkon správy zaplatiť správcovi dohodnutú odplatu (poplatok za správu).

- 4) Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy.

### Článok III ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB

- 1) Správca je pri výkone správy domu povinný zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva domu a príslušeného pozemku v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov v dome a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.
- 2) Zabezpečenie plnení a služieb pri správe domu, ktoré správca zabezpečuje v rámci poplatku za správu a to v rozsahu:
- a) Dodávky tovarov a služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome v nasledovnom rozsahu poskytnutých plnení a služieb:
    - dodávka studenej vody (ďalej len „SV“)
    - dodávka tepla pre vykurovanie (ďalej len „ÚK“)
    - dodávka vody a tepla pre teplú úžitkovú vodu (ďalej len „TÚV“)
    - odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody
    - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu
    - prevádzkovanie a servis výtahu
    - deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu, bytov, nebytových priestorov v dome
    - upratovanie spoločných častí domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome
    - poistenie bytového domu a poistenie zodpovednosti za škodu
    - vedenie účtu domu v banke
    - spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov alebo nebytových priestorov
    - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
  - b) Vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej so správou domu, a to v nasledovnom rozsahu:
    - v oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy domu.
    - v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, technickú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich odborných skúšok a odborných prehliadok, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov a služieb.
    - v oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará o zverenú finančnú prostriedky, vypočítava vlastníkom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, vykonáva vyúčtovanie platieb za plnenia a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, vyhotovuje správu o činnosti za predchádzajúci rok, zabezpečuje styk s bankou, eviduje a aktualizuje poisťovné zmluvy týkajúce sa bytového domu.
    - eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín, priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá za správnosť evidencie rozhodnutí vlastníkov.
- 3) Okrem základných povinností uvedených v ods. 2 tohto článku zmluvy správca zabezpečí pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu:
- a) opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe hlásení, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení, opravy, obstaranie, zapojenie, udržiavanie a overovanie meradiel pretečeného množstva vody na SV a TÚV a obstaranie, zapojenie a udržiavanie pomerových rozdeľovačov tepla, opravy a údržbu na základe odsúhlasených požiadaviek vlastníkov v dome,

- b) prehliadky a kontroly protipožiarnych zariadení, hydrantových skriň a ručných hasiacich prístrojov, opravy a údržbu požiarnych rozvodov a protipožiarnych zariadení,
  - c) starostlivosť a prevádzku 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, úradné skúšky, medziobdobné prehliadky a dozorovanie zdvíhacích zariadení – výťahy,
  - d) certifikáciu domov,
  - e) audit izolácií potrubí ÚK a TÚV,
  - f) hydraulické vyregulovanie systému ÚK a TÚV, preregulovanie systému po významnej obnove budovy,
  - g) havarijnú službu a držanie pohotovosti,
  - h) správu úverových zmlúv,
  - i) správu dotácií a úverov poskytovaných štátom zo štátneho rozpočtu.
- 4) Okrem rozsahu služieb a plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, uvedených v ods. 2-3 tohto článku, správca na základe dohody s vlastníkami v dome zabezpečí pre vlastníkov aj ďalšie plnenia a služby nad rámec predmetu zmluvy, ktorých poskytnutie nie je kryté poplatkom za správu a ktoré zabezpečí za osobitnú odplatu, najmä:
- a) výkon činnosti stavebného dozoru,
  - b) účasť zamestnanca správcu na schôdzi vlastníkov v dome (v prípade potreby na druhej a ďalších schôdzach konaných v dome v kalendárnom roku, nad rámec zo zákona zvolanej schôdze správcom jedenkrát do roka),
  - c) zabezpečenie služieb a vedenie agendy spojenej s prenájomom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome,
  - d) finančné poradenstvo a finančné služby,
  - e) iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú 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**

#### **PRAVA A POVINNOSTI SPRÁVCU**

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok. Ak správca nepredloží vlastníkom tento plán v uvedenej lehote, nemá až do jeho predloženia nárok na platby za správu.
  - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu.
  - i) podať návrh na exekučné konanie, ak je schválený rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu.
  - j) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom (čl. XIV ods. 15 zmluvy) 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,
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou,
  - l) je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
  - m) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín, priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov, správca je zodpovedný za správnosť evidencie rozhodnutí vlastníkov,
  - n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
  - o) umožniť vlastníkovi na základe písomnej alebo elektronickej podanej žiadosti nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie, a to najneskôr do 30 dní od podania žiadosti. Pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.
  - p) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.
- 4) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa 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.
- 5) 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 vlastníkom bytu alebo nebytovému priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä kópie dodávateľských zmlúv, poisťných zmlúv, účtovných dokladov, technickú dokumentáciu domu, podklady pre vyúčtovanie úhrad za plnenia a vyúčtovanie 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.

- 6) 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 (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí 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 účtu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Poplatky spojené s vedením bankového účtu a pohybmi finančných prostriedkov na účte vlastníkov sú nákladmi bytového domu.
- 7) 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.
- 8) Správca má právo bezodplatne 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 zákonom a touto zmluvou.
- 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, zmenách, pri prenajatí bytu, nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom, nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych práv.
- 3) Vlastník v dome je povinný odstrániť vady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt, nebytový priestor v dome užívajú.
- 4) Vlastník v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval a lebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- 5) Vlastník bytu je povinný umožniť prístup do inštalačnej šachty z dôvodu opráv, údržby alebo výmeny rozvodov (zariadení), ktoré sú v nej umiestnené. Vlastník nemôže svojim konaním znemožňovať prístup do inštalačnej šachty z dôvodu opráv a údržby neprimeraným zmenšením manipulačného otvoru vymurovaním alebo inou pevnou prekážkou. V prípade, ak vlastník znemožní prístup do inštalačnej šachty vymurovaním alebo inou prekážkou, je v prípade potreby sprístupnenia inštalačnej šachty povinný túto prekážku odstrániť na vlastné náklady.
- 6) Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými vlastník bytu, nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu (napr. montáž klimatizačného zariadenia, satelitu, presklenie resp. prestrešenie loggie alebo balkóna, atď.), vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, vykurovania a teplej úžitkovej vody

v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku môže vlastník iba v súlade so stavebným zákonom a so súhlasom správcu na základe schválenia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome.

- 7) Vykonávať stavebné úpravy zásahom do nosných stien domu môže vlastník bytu iba na základe vypracovaného statického posudku v súlade so stavebným zákonom, súhlasu správcu a súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri svojvoľnom zásahu vlastníka bytu do systému vykurovania a TÚV, jedná sa hlavne o uzatvorenie stúpačiek a vypustenia vody zo systému ÚK alebo TÚV bez oznámenia správcovi, vlastník bytu uhradí náklady spojené s výjazdom havarijnej služby dodávateľa tepla a správcu.
- 8) 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.
- 9) 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.
- 10) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 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.
- 11) Vlastník v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady, poškodenia alebo znehodnotenia na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore (merače pretečeného množstva studenej a teplej vody, pomerové rozdeľovače tepla). V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by v dôsledku toho vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom. Vlastník je povinný sprístupniť byt alebo nebytový priestor za účelom výmeny vodomero a pomerových rozdeľovačov tepla a za účelom vykonania odpočtov nameraných hodnôt na meracích zariadeniach v byte alebo v nebytovom priestore.
- 12) 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, nebytových priestorov 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.
- 13) 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 bytu neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju aktuálnu kontaktnú adresu a každú jej zmenu za účelom doručovania písomností. V prípade, ak sa vlastník zdržiava mimo územia SR, je povinný písomne oznámiť správcovi kontaktnú osobu s adresou na území SR, ktorej správca môže doručovať písomnosti a ktorú môže v prípade nevyhnutnej situácie kontaktovať (napr. pri výmene a odpočte vodomero a pomerových rozdeľovačov tepla, pri vzniku havarijnej situácie, požiaru a pod.).

- 14) Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok.
- 15) 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.
- 16) 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.

## **Článok VI**

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

- 1) Správca zabezpečuje správu domu vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom.
- 2) Správca zabezpečí plnenie svojich zákonných a zmluvných povinností v oblasti služieb a plnení v rámci výkonu správy podľa ust. čl. III. ods. 2 písm. a), b) zmluvy v rámci poplatku za správu.
- 3) Zmluvné strany sa dohodli, že okrem základných zákonných a zmluvných povinností podľa bodu 2 správca zabezpečí pre vlastníkov ďalšie služby a plnenia uvedené v čl. III ods. 3 písm. a) až i) zmluvy vlastnými zamestnancami alebo dodávateľským spôsobom. Vlastnými zamestnancami bude tieto realizovať za odplatu podľa cenníka, ktorý je uvedený v kiosku správcu, alebo je k dispozícii k nahliadnutiu v kancelárii správcu (č. dverí 3) na adrese Ku Bratke 3 v Leviciach alebo na strediskách Mlynská 43 v Šahách a Sládkovičova 5/A v Želiezovciach.
- 4) Výšku odplaty za tieto služby môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, alebo o medzročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR, v prípade ak bude inflácia menej ako 1%.
- 5) Dodávky plnení a služieb podľa čl. III ods. 4 a nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve budú realizované za osobitnú odplatu podľa cenníka, ktorý je uverejnený na webovej stránke správcu [www.osbdlevice.sk](http://www.osbdlevice.sk), alebo je k dispozícii k nahliadnutiu v kancelárii správcu (č. dverí 3) na adrese Ku Bratke 3 v Leviciach alebo na strediskách Mlynská 43 v Šahách a Sládkovičova 5/A v Želiezovciach, alebo na základe osobitnej dohody zmluvných strán.
- 6) Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach 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 konať aj bez súhlasu vlastníkov v dome.
- 7) Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a uplatňovaním iných nárokov pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom budú hradené z účtu domu až do ich vymoženía od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

## **Článok VII**

### **ZÁSADY HOSPODÁRENIA 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 v členení:
  - a) fond prevádzky, údržby a opráv domu,
  - b) fond prevádzky, údržby a opráv kotolne,
  - c) mimoriadny fond prevádzky, údržby a opráv (účelový)

- 2) Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
- 3) Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
- 4) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi bytov, nebytových priestorov v dome.
- 5) Vlastník bytu alebo 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 alebo nebytového priestoru a platby za správu.
- 6) Príjmom 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 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 alebo nebytového priestoru 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.
- 7) Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrade za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- 8) 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 preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 9) Vlastníci v dome poukazujú preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred, pričom výšku preddavku určia vlastníci 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.
- 10) Nepoužitú časť prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom v dome nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúceho roka.
- 11) Zmenu výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv z podnetu vlastníkov, na základe schválenia vlastníkmi v dome, vykoná správca jedenkrát v priebehu roka bezplatne.
- 12) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome, nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
- 13) Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu správca navrhne v súlade s touto zmluvou.
- 14) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby správca rozpočíta každému vlastníkovi v súlade s touto zmluvou.
- 15) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v dome.
- 16) 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.
- 17) Na opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku splnomocňujú vlastníci v dome správcu a zástupcu vlastníkov na disponovanie s finančnými prostriedkami a dávajú im vopred svoj súhlas podľa Prílohy č. 1 k tejto zmluve.



### Článok VIII

## ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA, HOSPODÁRENIE S NIMI A 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.
- 2) Výšku jednotlivých položiek mesačného predpisu zálohových platieb správca určí rovnakým spôsobom, akým vykonáva rozpočítanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a dodané služby podľa ods. 6 tohto článku, pričom vychádza zo skutočných nákladov v predchádzajúcom účtovnom období, alebo z predpokladaných nákladov aktuálneho účtovného obdobia.
- 3) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, výšku poplatku za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci 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 ak sa na tom dohodne s vlastníkami v dome.
- 4) Na základe individuálnej požiadavky vlastníka v dome alebo na základe rozhodnutia vlastníkov v dome vykoná správca zmenu mesačných zálohových platieb, pričom jedenkrát v priebehu kalendárneho roka ju vykoná bezplatne.
- 5) Ak sa požadovaná zmena mesačných zálohových platieb týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, vykoná správca takúto zmenu po jej odsúhlasení vlastníkami a uplatnení požiadavky u správcu od najbližšieho možného termínu zmeny predpisu od doby, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci v dome u správcu.
- 6) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov v dome správca rozpočíta podľa pravidiel rozpočítavania skutočných nákladov uvedených v Prílohe č. 2 tejto zmluvy.  
Zmenu pravidiel rozpočítavania nákladov správca vykoná na základe zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia vlastníkov v dome, pokiaľ toto rozhodnutie nie je v rozpore s právnymi predpismi.
- 7) 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. Vyúčtovanie sa zasiela vlastníkom v samostatne zalepenej obálke do poštovej schránky prednostne prostredníctvom zástupcu vlastníkov, povereným zamestnancom správcu alebo poštou doporučené na ich poslednú kontaktnú adresu na náklady vlastníka. Vyúčtovanie je doručené dňom potvrdenia doručenia zástupcom vlastníkov, povereným zamestnancom správcu, resp. dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.
- 8) Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome vo výške stanovenej v súlade s ods. 1 a 2 tohto článku sú vlastníci v dome povinní zaplatiť mesačne vopred do 25. dňa mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.
- 9) Úhrady za plnenia a akékoľvek iné platby realizované vo vzťahu k správcovi platia vlastníci v dome výlučne bezhotovostným prevodom alebo vkladom na bankový účet domu uvedený v čl. I ods. 2 tejto zmluvy.
- 10) Pri realizovaní platby je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný vždy uviesť predpísaný variabilný symbol (VS) v správnom tvare. Variabilný symbol je identifikátorom platiteľa úhrady bytu alebo nebytového priestoru.
- 11) V prípade realizovania úhrad z bankového účtu platiteľa, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru VS neuvedie alebo uvedie nesprávny VS správca vráti platbu ako neidentifikovateľnú späť na bankový účet, z ktorého bola platba poukázaná.

- 12) V prípade, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru poukáže platbu v inej ako predpísanej výške, správca priradí platbu najskôr na aktuálne splatný mesačný zálohový predpis a pokiaľ ho platba preyšuje, zvyšnú sumu priradí na najstarší dlh a príslušenstvo.
- 13) Preplatok alebo nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
- 14) Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.
- 15) V prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru v dome, spoločných častí a spoločných zariadení domu je omeškaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome povinný zaplatiť úrok z omeškania a poplatok za vystavenie upomienky v zmysle platného cenníka. Výška úrokov z omeškania je určená nariadením vlády č. 87/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. O prípadnom odpustení úroku z omeškania môžu rozhodnúť vlastníci v dome.

### **Článok IX**

#### **ZÁSADY URČENIA VÝŠKY PLATIEB ZA SPRÁVU**

1. Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi poplatok za správu (správcovský poplatok) stanovený v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb.
2. Správca je oprávnený poplatok za správu čerpať prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške za bytový dom.
3. Výška poplatku za správu sa určuje rovnakým dielom na byt a nebytový priestor v dome.
  - Výška mesačného poplatku za správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom podľa čl. II ods. 1 písm. a) až e) a čl. III ods. 1 a ods. 2 tejto zmluvy nasledovne:
    - u vlastníka člena družstva je poplatok v nezmenenej výške,
    - u vlastníka nečlena družstva je poplatok v nezmenenej výške.
4. Výšku poplatku za správu je správca oprávnený meniť v súlade s čl. VIII ods. 3 tejto zmluvy, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH.
5. Výšku poplatku za správu môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov. Infláciu môže správca uplatniť aj ako súčet percentuálnej výšky inflácie za jednotlivé roky, za ktoré si infláciu neuplatnil. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.
6. Výšku poplatku za správu môže správca meniť o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.
7. Akákoľvek iná zmena výšky poplatku za správu je možná dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

### **Článok X**

#### **SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU, JEJ ROZSAH A OBSAH**

- 1) Správca v súlade s čl. IV ods. 4 predkladá vlastníkom v dome správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci 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 domu 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 platbu 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 vlastníkami 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 správcu 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 prijatými 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 v dome mu prislúcha odmena podľa jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov.
- 7) Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je oprávnený bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky uvedenej v **Prílohe č. 1 - bod 1**.
- 8) Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je oprávnený disponovať s fondom prevádzky, údržby a opráv domu bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky uvedenej v **Prílohe č. 1 - bod 3**.

## **Článok XII PODPISOVANIE ZMLÚV**

- 1) Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkami, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.
- 2) Osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkami 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 spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí 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 spoluvlastníctve 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 plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva 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 plnomocenstva 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 požiadajú 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 požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov 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 zvoliť 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, znenie schvaľovaného návrhu alebo otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.
- 7) Schôdzu vlastníkov vedie správca, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak, alebo zástupca vlastníkov v dome, alebo zvolený vlastník bytu, nebytového priestoru v dome.
- 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. 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 podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä
  - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
  - b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
  - c) znenie prijatých 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; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome je uvedený v Prílohe č. 1 k tejto zmluve. 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 vlastníkami 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 o
  - a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
  - b) výške platby za správu,
  - c) zmene formy správy,
  - d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
  - e) 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) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
  - g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,
  - h) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
  - i) 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 vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku,
  - j) 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) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,

- m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
- 14) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o
- zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
  - zmluve o úvere alebo jej zmene,
  - zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
  - 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,
  - 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,
  - zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
- 15) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktorú sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
- 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 schôdzi 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 štvorpätinovej 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**

- 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.
- Vlastníci poverujú správcu zabezpečením 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.
- 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 domu a spoločných zariadení domu, k rekonštrukcii a modernizácii a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
- Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu, nebytového priestoru v dome sú povinní požiadať správcu o potvrdenie, že vlastníci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené

s užívaním bytu alebo 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 spoluvlastníckeho podielu.
- 8) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.
- 9) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na všetky právne úkony (vrátane uzatvárania a skončenia zmlúv) súvisiace s prenájmom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a pozemku.
- 10) 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 500,- €. 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.
- 11) 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 a ďalších osobných údajov nevyhnutných pre výkon správy domu 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.
- 12) Prevádzkovateľom osobných údajov je výhradne správca. Správca sa zaväzuje prijať primerané technické, organizačné a personálne opatrenia na zaistenie bezpečnosti osobných údajov a zabezpečiť ich ochranu pred poškodením, zničením, stratou, zmenou, neoprávneným prístupom, sprístupnením, poskytnutím alebo zverejnením. Osobné údaje budú spracovávať správcom poverené osoby, ktoré správca zaviazne zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch a informáciách týkajúcich sa dotknutých osôb. Osobné údaje budú spracovávané v nevyhnutnom rozsahu a len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú. Vlastníci (dotknuté osoby) berú na vedomie, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobných údajoch. Prevádzkovateľ je oprávnený poveriť spracúvaním osobných údajov sprostredkovateľa.
- 13) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je predpis mesačných úhrad, ktorým sa určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie plnení a služieb spojených s užívaním bytu,

nebytového priestoru v dome, výška poplatku za výkon správy a výška mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

- 14) Hromadne spracovávané informácie (napr. kalkulácie mesačných preddavkov a pod.) sa zasielajú vlastníkom do poštovej schránky prednostne prostredníctvom zástupcu vlastníkov, povereným zamestnancom správcu alebo poštou na ich poslednú kontaktnú adresu na náklady vlastníka. Individuálne informácie (napr. upomienky, zmluvy, rozhodnutia správcu a pod.) spravidla poštou alebo osobou poverenou správcom. Zásielka je doručená dňom potvrdenia doručenia zástupcom vlastníkov, povereným zamestnancom správcu, resp. dňom prevzatia zásielky, dňom kedy bolo prevzatie odopreté alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.
- 15) Spôsob zverejňovania informácií, ktorý sa považuje v dome za obvyklý je uvedený v Prílohe č. 1 tejto zmluvy.

## 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, jej zmena alebo zánik sú záväzné pre všetkých vlastníkov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy vo fotokópii doručiť každému vlastníkovi bytu, nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade, ak ide len o zmenu v prílohách tejto zmluvy, predmetom doručenia je len úplné znenie príslušných príloh zmluvy. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku v znení neskorších predpisov.
- 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 uzatvorenú 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 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 v dome alebo zo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov v dome.
- 5) Zmluva o výkone správy zaniká dňom účinnosti Zmluvy o výkone správy uzatvorenej novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím 6 mesiacov od vyčiarknutia 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom .....

Za správcu:

Za vlastníkov:

osoba poverená vlastníkami

podpísať zmluvu o výkone správy

**pozn.: osvedčené podpisy všetkých**

## **Príloha č. 1 – je možné upraviť individuálne**

### **Splnomocnenie na opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a disponovanie s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv**

- 1) Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi do 1 000,- € / rok správca zabezpečí so súhlasom zástupcu vlastníkov. Okrem čl. IV bod 3, písm. 1.
- 2) Opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku s predpokladanými nákladmi nad 1 000,- € zabezpečí správca so súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Okrem čl. IV bod 3, písm. 1.
- 3) Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je oprávnený bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 250,- € jednotlivo, maximálne do výšky 1 000,- € za rok. Okrem čl. IV bod 3, písm. 1.

### **Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome**

- 1) 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 správca / zástupca vlastníkov zabezpečí zverejnením – na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.
- 2) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania správca zabezpečí na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.
- 3) 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 500 € správca zabezpečí na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov bytového domu alebo na vchodových dverách domu v prípade, že nie je oznamovacia tabuľa v dome.  
Správca spracuje zoznam štvrtročne a odovzdá ho zástupcovi vlastníkov, ktorý zabezpečí jeho zverejnenie.
- 4) Ostatné oznamy správca zabezpečí na vchodových dverách domu alebo na oznamovacej tabuli na prízemí vchodu/vchodov domu.
- 5) Pre zverejňovanie informácií v dome správca môže pre splnenie povinnosti využívať aj webové sídlo [www.osbdlevice.sk](http://www.osbdlevice.sk).

## Príloha č. 2 – je možné upraviť individuálne

### **Pravidlá rozpočítavania skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a dodané služby**

**Dodávka tepla pre vykurovanie** sa rozúčtuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pomerným spôsobom podľa nameraných hodnôt meradlami podľa osobitného predpisu.

Pri rozpočítavaní nákladov na vykurovanie môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov hlasovaním rozhodnúť:

- o pomere základnej a spotrebnej zložky nákladov na vykurovanie
- o veľkosti a spôsobe uplatnenia korekcií, ktoré zohľadňujú nepriaznivú polohu miestnosti bytu alebo nebytového priestoru konečného spotrebiteľa
- o spôsobe rozpočítania nákladov na dodané teplo do spoločných priestorov medzi jednotlivých konečných spotrebiteľov.

**Dodávka tepla pre prípravu teplej úžitkovej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby vody určenými meradlami podľa osobitného predpisu. Pravidlá pre rozpočítavanie množstva dodaného tepla na prípravu TÚV v objekte rozpočítavania stanovené platnou vyhláškou sú záväzné.

**Dodávka vody pre prípravu teplej úžitkovej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby vody určenými meradlami podľa osobitného predpisu.

**Dodávka studenej pitnej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome pomerným spôsobom podľa nameranej spotreby určenými meradlami. Náklad pre konečného spotrebiteľa vyjadrený v eurách sa vypočíta ako súčin spotreby konečného spotrebiteľa a jednotkového nákladu na 1 m<sup>3</sup> spotreby v dome. Jednotkový náklad je určený podielom celkového nákladu na dodávku studenej pitnej vody (vodné-stočné) za objekt rozpočítavania a súčtu všetkých spotrieb konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania.

V prípade, že spotrebu studenej vody nebolo možné určiť u konečného spotrebiteľa riadnym odpočtom z dôvodu neprístupnosti bytu alebo nebytového priestoru, alebo z dôvodu poruchy určeného meradla, spotreba sa určí odborným odhadom na základe predchádzajúcej nameranej spotreby alebo nasledujúcej nameranej spotreby konečného spotrebiteľa.

V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožnil montáž určeného meradla, alebo meradlo nespĺňa podmienky pre určené meradlo, spotreba sa stanoví vo výške priemernej spotreby na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania alebo podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V prípade, že sa v dome nachádzajú meradlá s diaľkovým rádiovým odpočtom, správca termín odpočtu týchto meradiel vlastníkom bytov v dome 15 dní pred uskutočnením odpočtu neoznamuje. Odpočet sa vykonáva automaticky k 31.12. príslušného roka.

**Odmena pre zástupcu vlastníkov v dome** sa rozúčtuje rovnakým dielom na byt, nebytový priestor v dome vo výške podľa rozhodnutia vlastníkov v dome.

**Poistenie domu, majetku a zodpovednosti za škodu v dome** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa podmienok poistnej zmluvy nasledovne: krížová zodpovednosť za škodu sadzbou za jednotku (byt) a poistenie ostatných rizík podľa spoluvlastníckeho podielu.

**Elektrická energia pre osvetlenie spoločných častí domu a prevádzku spoločných zariadení domu** sa rozúčtujú pre vlastníkov v dome podľa spoluvlastníckeho podielu – osobomesiace – rovnakým dielom na byt, garáž.

**Elektrická energia pre prevádzku zariadení kotolní** podľa spoluvlastníckeho podielu.

**Elektrická energia pre prevádzku studní** podľa rozhodnutia domu – osobomesiace.

**Odvádzanie zrážkovej vody** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa spoluvlastníckeho podielu.

**Vývoz žúmp** sa rozúčtuje podľa nameraných hodnôt TÚV, SV – osobomesiace.

**Deratizácia a dezinfekcia** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome podľa spoluvlastníckeho podielu.

**Upratovanie v dome** sa rozúčtuje pre vlastníkov v dome rovnakým dielom na byt – podľa spoluvlastníckeho podielu..

**Náklady na prevádzku meracej a regulačnej techniky a energetickej služby** sa rozúčtujú pre vlastníkov v dome podľa počtu meracej a regulačnej techniky.