DOMA Pro

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY,

uzatvorená v zmysle ust. § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,

medzi

vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome spol. ELLIO, spol. s r.o., v zast. Ing. Emil Groffčík, spoločných častí a zariadení, príslušenstva a priľahlého pozemku bytového domu, so súpisným číslom 575, nachádzajúcom sa v Hrnčiarovom, postavenom na parcele registra „C" č. 5648/7, evidovanom Okresný úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom, na LV č. 1 (pozemok) a na LV č. 5557 (stavba), katastrálne územie: Lubina, v obci: LUBINA, okres: Nové Mesto nad Váhom.
(ďalej len ako „**vlastníci bytov a nebytových priestorov**" alebo „**vlastníci**")

a

Názov: DomaPro Správcovská, s.r.o.
Sídlo: Šimonovianska 60/111
IČO: 47 318 163
DIČ/IČ DPH: 2023805234
Zapísaný: Obch. reg. Okr. Súdu Trenčín, vl. č. 28442/R, odd.: Sro
Zastúpený: Róbert Jakal
Bankové spojenie: SK18 7500 0000 0040 1876 6758
Emailová adresa: info@domapro.sk
Telefonický kontakt: 0907 666 090
(ďalej len ako „**správca**")

I.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom Zmluvy o výkone správy (ďalej len ako „**zmluva**") je komplexné zabezpečenie výkonu správy bytového domu so súpisným číslom 575, nachádzajúcom v obci Hrnčiarove, postavenom na parcele č. 5648/7, evidovanom Okresným úradom Nové Mesto nad Váhom, katastrálnym odborom, na LV č. 5557, katastrálne územie: Lubina, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a priľahlého pozemku, situovanom na parcele registra „C" č. 5648/7, o výmere: 483 m^2, druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (ďalej len ako „**bytový dom**") .
2. Správou bytového domu v zmysle ods. 1. tohto článku zmluvy sa rozumie súhrn činností správcu, prostredníctvom ktorých správca ako právnická osoba v rámci predmetu svojho podnikania zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome:

a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, priľahlého pozemku a príslušenstva bytového domu, špecifikovaného v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy,
b) služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
c) hospodárenie s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s odbornou starostlivosťou a v súlade so zákonom a s touto zmluvou,
d) vymáhanie škody, ktorá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou niektorého z vlastníkov bytu alebo nebytového priestoru,
e) sledovanie úhrad za plnenia a úhrad preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od nájomcov a vymáhanie vzniknutých nedoplatkov,
f) zvolávanie schôdzi nájomcov,
g) vypracovávanie ročných plánov opráv, predkladanie ročných správ o činnosti a navrhovanie výšky tvorby fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu na kalendárny rok,
h) všetky ďalšie činnosti potrebné pre výkon efektívnej a hospodársky účelnej správy bytového domu podľa príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvy.

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

1. Správca je povinný vykonávať správu bytového domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
2. Správca hospodári s finančnými prostriedkami a s ďalším majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou, ako aj v súlade s touto zmluvou tak, aby zabezpečil čo najhospodárnejší a najefektívnejší výkon správy bytového domu.
3. Správca je za každých okolností povinný uprednostniť záujmy vlastníkov pred svojimi podnikateľskými (prípadne inými) záujmami.
4. Pri obstarávaní jednotlivých tovarov a služieb je správca povinný dojednať pre vlastníkov čo najvýhodnejšie podmienky. Pri výbere dodávateľa je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie činností, ktoré je správca podľa zákona a zmluvy povinný vykonať aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.
5. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy.
6. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté pri výkone správy, až do výšky 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, ktorý prislúcha k jeho bytu alebo nebytovému priestoru.

7. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci vo všetkých veciach ich spoločného záujmu, a to aj bez osobitnej plnej 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.
8. 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.

II. a
OSOBITNÉ USTANOVENIA K SPÔSOBU VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, SPOLOČNÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1. Komunikáciu vlastníka so správcom zabezpečuje zástupca určený starostom obce. Zástupca vlastníka informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníka je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníka v súlade so zmluvou o výkone správy, prijatými rozhodnutiami vlastníkov. Zástupca vlastníka nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu v zmysle zákona a zmluvy rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy.
4. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o výkone správy.

5. Prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním.
6. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

III.
PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

1. V rámci zabezpečenia riadneho a efektívneho výkonu správy, prevádzky bytového domu a obstarávania služieb a tovaru je správca povinný:

a) V oblasti finančno-ekonomickej agendy bytového domu:

- zriadiť a viesť účet bytového domu v banke, pričom majiteľom tohto účtu sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa,
- určovať vlastníkom výšku zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru, pri zohľadnení spotreby energií na základe údajov z predchádzajúceho roka, so zohľadnením predpokladaného vývoja cien a zásad určenia ich výšky odsúhlasených vlastníkmi,
- sledovať úhrady za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a do fondu prevádzky, údržby a opráv vykonávané zo strany jednotlivých nájomcov,
- viesť podrobné evidencie príjmov a výdavkov, nákladov a výnosov, vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných častí bytového domu,
- spracovať ročné vyúčtovania preddavkov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru a odoslať ich vlastníkom najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka zásielkou adresovanou do vlastných rúk,
- zaslať vlastníkom preplatky zistené vyúčtovaním skutočných nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru najneskôr do 20 kalendárnych dní odo dňa odoslania vyúčtovaní,
- zabezpečiť služby a tovary od externých spoločností, nevyhnutné k riadnej prevádzke bytového domu a dojednávať zmluvné podmienky čo najvýhodnejšie pre vlastníkov,
- informovať vlastníkov o tvorbe a čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv minimálne 1 x ročne,
- na požiadanie poskytovať vlastníkom všetky informácie a podklady, týkajúce sa výkonu správy a hospodárenia s majetkom vlastníkov,
- umožniť vlastníkom nahliadať do dokladov, týkajúcich sa správy domu alebo

čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
- na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť kópie z dokladov, týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
- zabezpečiť poistenie bytového domu.

b) V oblasti technicko – prevádzkovej agendy bytového domu:
- zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, vrátane lodžií, balkónov a terás (ak ide o spoločné časti domu), spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku,
- zabezpečiť obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v rozsahu a za podmienok odsúhlasených zo strany vlastníkov,
- vypracovať ročný plán opráv najneskôr do 30. novembra bežného roka, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok,
- zabezpečiť služby spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru v bytovom dome v rozsahu plynulej dodávky studenej vody, odvádzania odpadových a zrážkových vôd, dodávky elektrickej energie pre spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, dodávku plynu, odstraňovanie havarijného stavu v spoločných častiach a na spoločných zariadeniach bytového domu ,
- zabezpečiť komplexnú protipožiarnu ochranu bytového domu, vrátane prevencie,
- zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, dezinfekciu, dezinsekciu, deratizáciu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov a tretích osôb, a to aj bez ich predchádzajúceho súhlasu,
- aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov a tretích osôb.

c) V oblasti zmluvnej právnej agendy a agendy spojenej s vymáhaním pohľadávok:
- evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,

- priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov v dome; za správnosť, úplnosť a súlad evidencie so skutočným stavom je zodpovedný správca,
- viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- viesť podrobnú dokumentáciu mimosúdneho vymáhania pohľadávok v dome a sporov týkajúcich sa domu riešených mimosúdnou cestou,
- zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie zmluvy o výkone správy,
- zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie zmlúv o nájme spoločných nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a priľahlého pozemku,
- zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie zmlúv o poskytovaní služieb a dodaní tovarov s externými spoločnosťami, nevyhnutných k riadnej prevádzke bytového domu a dojednávať zmluvné podmienky čo najvýhodnejšie pre vlastníkov,
- viesť a aktualizovať evidenciu vlastníkov v bytovom dome,
- zastrešiť ochranu osobných údajov evidovaných vlastníkov a nájomcov v bytovom dome v rozsahu ustanovenom príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a zmluvou,
- zabezpečiť vykonávanie inkasných činností za účelom vymáhania nedoplatkov od vlastníkov, obchodných pohľadávok od externých spoločností dodávajúcich tovary a poskytujúcich služby pre bytový dom, ako aj iných pohľadávok, veriteľom ktorých sú vlastníci v bytovom dome, vrátane vymáhania škody, ktorá vlastníkom vznikla činnosťou tretej osoby alebo činnosťou niektorého vlastníka bytu/nebytového priestoru v bytovom dome,
- podľa potreby, najmenej však raz ročne, zvolávať schôdze vlastníkov alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v bytovom dome,
- uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a priľahlého pozemku voči tretím osobám,
- podávať návrhy na začatie exekúcie, návrhy na začatie súdneho konania a súdne žaloby,
- bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o zmene, zrušení, splynutí alebo zlúčení správcov,
- nepoužiť majetok vlastníkov na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu,
- nevyužiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

d) V oblasti spotrebiteľskej právnej agendy:

- informovať vlastníkov o podmienkach a spôsobe uplatnenia reklamácii ním poskytovaných služieb, vrátane údajov o tom, kde možno reklamáciu uplatniť,
- zverejniť reklamačný poriadok vo vchodoch bytového domu, na webovom sídle správcu a umožniť nahliadnutie do reklamačného poriadku v kancelárii správcu,
- vybaviť každú reklamáciu vlastníka najneskôr v lehote 30 dní odo dňa jej uplatnenia,

- vystaviť vlastníkovi písomné potvrdenie o uplatnení reklamácie najneskôr spolu s dokladom o vybavení reklamácie a v prípade uplatnenia reklamácie prostredníctvom prostriedkov diaľkovej komunikácie potvrdenie odoslať ihneď,
- doručiť vlastníkovi písomný doklad o vybavení reklamácie, najneskôr do 30 dní odo dňa jej uplatnenia, zásielkou do vlastných rúk alebo prostriedkami diaľkovej komunikácie v prípade, ak bola reklamácia uplatnená prostredníctvom týchto prostriedkov a ide o overenú elektronickú adresu na doručovanie (t. j. vlastník ju správcovi uviedol ako kontaktný údaj na jeho osobu),
- viesť evidenciu o reklamáciách v rozsahu údajov o dátume uplatnenia reklamácie, dátume a spôsobe vybavenia reklamácie a poradového čísla dokladu o uplatnení reklamácie,
- na požiadanie orgánu dozoru alebo niektorého z vlastníkov predložiť evidenciu o uplatnených reklamáciách na nahliadnutie.

2. Správca je oprávnený:
   a) odvádzať si z účtu bytového domu poplatok za výkon správy, vo výške a v intervale odsúhlasenom vlastníkmi v tejto Zmluve,
   b) vo vlastnom mene zastupovať a konať na účet vlastníkov pred súdom a iným orgánom verejnej moci podľa podmienok ustanovených v zákone a v tejto zmluve,
   c) spracúvať osobné údaje vlastníkov/nájomcov bytov a nebytových priestorov v rozsahu meno a priezvisko vlastníka, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, e – mailová adresa, číslo účtu a kód banky,
   d) upraviť výšku poplatku za výkon správy o výšku inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to vždy k 01.07.bežného roka a v prípade zmeny platnej sadzby DPH,
   e) v rámci plnenia svojich úloh určených zákonom a zmluvou disponovať sumou do 500,00 EUR, aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov. Vyúčtovanie použitia týchto finančných prostriedkov bude vlastníkom oznámené a zdokladované na najbližšej schôdzi.

IV.
UKONČENIE ČINNOSTI SPRÁVCU

1. Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť, je 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. V rovnakej lehote je správca zároveň povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poistné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne

potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.

2. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok podľa ods. 1 tohto článku, vrátane všetkých písomných materiálov súvisiacich so správou domu, nemá až do ich predloženia nárok na platbu za správu.
3. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom zákonné úroky z omeškania vo výške určenej Nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka.

V.
ZÁSADY VÝŠKY URČENIA POPLATKU ZA VÝKON SPRÁVY

1. Za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške 8,40€ za každý byt a za každý nebytový priestor, splatný k 15. dňu aktuálneho mesiaca, počas ktorého boli činnosti zo strany správcu vykonávané.
2. Poplatok za výkon správy je možné navýšiť iba so súhlasom vlastníkov; to neplatí ak ide o navýšenie z dôvodu inflácie a zmeny sadzby DPH.
3. Upravená výška poplatku za výkon správy je vždy súčasťou písomného očíslovaného dodatku k Zmluve, a oznámenie o zvýšení zároveň súčasťou mesačného zálohového predpisu za mesiac, za ktorý si správca prvýkrát uplatnil zvýšený poplatok za výkon správy. Mesačný zálohový predpis podľa tohto odseku doručí správca všetkým vlastníkom v bytovom dome do vlastných rúk.
4. Nárok na poplatok za výkon správy správca nemá, ak:
   a) do 30. novembra bežného roka nepredloží ročný plán opráv bytového domu na nasledujúci kalendárny rok,
   b) do 31. mája nasledujúceho roka nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu,
   c) do 31. mája nasledujúceho roka nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia,
   d) v prípade nepredloženia správy o činnosti a písomných materiálov podľa Článku IV ods. 2 zmluvy,

   a to až do predloženia dokumentov podľa písmen a - d tohto odseku.
5. Súčasťou poplatku za výkon správy nie sú činnosti správcu špecifikované v Prílohe č. 2 zmluvy:
   - Vždy individuálne to, čo je odhlasované, spravidla jednorazové úkony ako upomienka, potvrdenie o nedoplatkoch...
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať poplatok za výkon správy.

VI.
ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný každoročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, a tiež

najneskôr v deň zániku zmluvy o výkone správy alebo v deň skončenia činnosti správcu pre bytový dom predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok (v prípade zániku zmluvy a skončenia činnosti správcu za celé obdobie výkonu správy od predloženia poslednej správy), ktorý je rozhodujúcim obdobím, v rozsahu informácií o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a zariadení domu, ako aj ďalších významných skutočnostiach, ktoré sú spôsobilé ovplyvniť užívacie, dispozičné, majetkové, prípadne aj iné práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

2. Správa o činnosti podľa ods. 1 tohto článku obsahuje:
   a) základné údaje o dome,
   b) informácie o finančnom hospodárení domu, vrátane uvedenia:
      – zostatku na účte bytového domu vedeného v banke,
      – nákladoch bytového domu, ktoré vznikli za rozhodujúce obdobie, spolu s podrobným rozpisom jednotlivých položiek,
      – nedoplatkoch bytového domu evidovaných za rozhodujúce obdobie, vrátane údajov o dlžníkoch a dlžných sumách,
      – účtovnom stave fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane uvedenia údajov o jeho počiatočnom stave, čerpaní, tvorbe a zostatku za rozhodujúce obdobie.
   c) popis stavu spoločných častí a zariadení, príslušenstva, priľahlého pozemku a konštrukčných prvkov bytového domu,
   d) informácie o vykonaných a plánovaných odborných prehliadkach a skúškach technických zariadení bytového domu,
   e) údaje o poistení a úveroch bytového domu,
   f) prehľad zmlúv o prenájme spoločných priestorov bytového domu,
   g) stav vymáhania pohľadávok, veriteľom ktorých sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
3. V prípade legislatívnych zmien týkajúcich sa rozsahu a obsahových náležitostí správy o činnosti podľa odseku 1. tohto článku je správca povinný prispôsobiť rozsah a obsah aktuálnym legislatívnym požiadavkám, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

VII.
PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome je povinný:

a) V oblasti finančnej:

- v plnej výške a včas realizovať úhrady za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dobre, poplatky do FPÚO a za výkon správy,
- realizovať úhradu nedoplatkov vzniknutých z ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania; to neplatí v prípade uplatnenia reklamácie vyúčtovania, kedy je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný realizovať úhradu nedoplatku vzniknutého z ročného vyúčtovania do 15 dní odo

dňa vybavenia predmetnej reklamácie zo strany správcu,

- uhradiť alebo nahradiť škody, ktoré spôsobil ostatným vlastníkom úmyselným alebo neúmyselným poškodením spoločných častí a zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku alebo ak takéto poškodenia spôsobili tretie osoby, ktoré právo užívať byt, resp. nebytový priestor odvodzujú od jeho vlastníckeho práva,
- v prípade omeškania s úhradou mesačných zálohových platieb, do fondu prevádzky údržby a opráv, za výkon správy, za spôsobenú škodu alebo nedoplatku zisteného vyúčtovaním zaplatiť zákonné úroky z omeškania vo výške určenej Nariadením vlády č. 21/2013 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Obchodného zákonníka
- uhradiť správcovi poplatok za jednorazové úkony, cenník ktorých tvorí Prílohu č. 2 zmluvy.

b) V oblasti stavebných úprav a v rámci riadnej údržby a vykonávania opráv:

- na svoje vlastné náklady udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať jeho údržbu a opravy,
- odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú, bez ohľadu na skutočnosť, či išlo o úmyselné alebo neúmyselné konanie,
- umožniť na požiadanie, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu alebo nebytového priestoru správcovi, zástupcovi vlastníkov, osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, prípadne inej poverenej osobe, 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 nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním,
- zdržať sa vykonávania úprav bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov,
- konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru (prípadne jeho časti) a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv,
- umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia; vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za škody vzniknuté opomenutím splnenia predmetnej povinnosti,
- pri stavebných úpravách umožniť správcovi prístup do bytu alebo nebytového priestoru z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo spoločné zariadenia bytového domu; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní správcovi vstup, správca je povinný oznámiť

vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu,

- pri nakladaní s bytom a nebytovým priestorom dbať na bezpečnosť, ako aj ochranu života, zdravia a majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, a tiež na ochranu života, zdravia a majetku tretích osôb, a za týmto účelom zároveň dodržiavať všetky ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov prijatých na úseku bezpečnosti,
- pri stavebných úpravách na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu; ak vlastník napriek výzve vstup do bytu alebo nebytového priestoru neumožní, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

c) V oblasti poskytovania údajov a informácií:

- bezodkladne nahlásiť správcovi:
  a) zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov,
  b) nájom bytu alebo nebytového priestoru, ako aj zmeny v osobách nájomníkov,
  c) zmenu mena, priezviska/názvu, adresy trvalého pobytu/sídla a kontaktných údajov,
  d) závady na meracích zariadeniach v byte a v nebytovom priestore, výmenu vykurovacích telies, prípadne aj iné skutočnosti spôsobilé ovplyvniť rozúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu,
  e) zmenu v osobe vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, vrátane oznámenia kontaktných údajov nového vlastníka; za predmetnú povinnosť zodpovedajú pôvodný aj nový vlastník spoločne a nerozdielne, pričom za účelom jej splnenia sú zároveň povinní poskytnúť si vzájomnú súčinnosť,
- odovzdať správcovi všetky ním vyžadované doklady a písomnosti, ktoré sú nevyhnutne potrebné pre riadne plnenie si povinnosti správcu podľa zmluvy.

2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome je oprávnený:

- spolu s osobami, ktoré s ním žijú v domácnosti nerušene užívať byt alebo nebytový priestor v bytovom dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- nahliadať do všetkej dokumentácie a dokladov týkajúcich sa správy bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie,
- vyžadovať od správcu vyhotovenie kópii z dokumentácie a dokladov týkajúcich sa správy bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, za úhradu vecných nákladov, ktoré správcovi v súvislosti s ich vyhotovením vzniknú,
- prenajať byt alebo nebytový priestor inej osobe,
- scudziť byt alebo nebytový priestor,
- zriadiť k bytu alebo nebytovému priestoru právo v prospech tretej osoby (predovšetkým záložné právo, vecné bremeno),

- zúčastňovať sa na správe bytového domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy, spoločných častí a spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku bytového domu,
- podať návrh na nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru niektorého z vlastníkov, ak tento vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje riadny výkon ich vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu,
- podať žalobu prehlasovaného vlastníka alebo návrh na rozhodnutie v prípade rovnosti hlasov alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, za podmienok ustanovených v zákone a zmluve,
- v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho zastupovala pri hlasovaní v bytovom dome,
- uplatniť reklamáciu služieb poskytovaných správcom, a využiť všetky ďalšie súvisiace práva spojené s uplatnením tejto reklamácie za podmienok ustanovených zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a zmluvou.

VIII.
ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV A OPRÁVNENIE SPRÁVCU DISPONOVAŤ S TÝMITO PROSTRIEDKAMI

1. Na financovanie prevádzky, údržby, opráv, modernizácie a rekonštrukcie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov bytového domu, príslušenstva a priľahlého pozemku sa zriaďuje fond prevádzky údržby a opráv domu (ďalej len ako „FPÚO“).
2. Príjmom FPÚO sú:
   a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
   b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku,
   c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
   d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva,
   e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
   f) ďalšie príjmy v prípade dohody vlastníkov.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní poukazovať preddavky do

FPÚO mesačne vopred, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo vlastnícke právo k bytu/nebytovému priestoru zapísané v evidencii katastra nehnuteľností.

4. Výšku preddavku do FPÚO určujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vždy na jeden rok vopred, a to tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj náklady na plánovanú obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu.
5. Z FPÚO sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do FPÚO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚO sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
7. Pri určovaní výšky preddavkov do FPÚO sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.
8. Prostriedky FPÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO.
9. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
10. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚO od správcu.
11. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FPUO.
12. Prostriedky FPÚO vo výške do 500,00 EUR môže správca použiť aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov na:
    a) financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení bytového domu spoločných nebytových priestorov bytového domu, príslušenstva a priľahlého pozemku,
    b) úhradu bankových poplatkov spojených s vedením účtu bytového domu v banke,
    c) úhradu poistného za bytový dom, vrátane poplatku za spracovanie poistnej zmluvy,
    d) úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu spoločných častí a zariadení bytového domu spoločných nebytových priestorov bytového domu, príslušenstva a priľahlého pozemku,
    e) úhradu nákladov za revízie a prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi,
    f) odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené

kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov alebo tretích osôb a na odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

13. Správca je povinný informovať vlastníkov o čerpaní prostriedkov z FPÚO podľa ods. 12 tohto článku na schôdzi vlastníkov nadchádzajúcej obdobiu, za ktoré boli prostriedky čerpané.

IX.
ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMI

1. Za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa považuje:
   a) osvetlenie spoločných častí domu,
   b) čistenie žúmp,
   c) užívanie výťahov,
   d) upratovanie,
   e) dodávka tepla a teplej vody,
   f) dodávka vody od vodárenských spoločností
   g) odvádzanie odpadových vôd,
   h) odpratávanie snehu,
   i) iné
2. Úhrady za plnenia vo výške ustanovenej predpisom vyhotoveným správcom na základe zásad odsúhlasených vlastníkmi, údajov z minulých období a predpokladu plnenia počas roka sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet bytového domu v banke, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bolo ich vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome zapísané do evidencie katastra nehnuteľností.
3. Správca vedie úhrady za služby spojené s užívaním bytu oddelene od prostriedkov prevádzky, údržby a opráv, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov počas roka, len ak je daný dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodne s vlastníkmi.
5. Pri rozúčtovaní skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov medzi jednotlivých vlastníkov postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 Zmluvy.
6. Vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru za príslušný rok (ďalej len ako „vyúčtovanie“) odošle správca jednotlivým vlastníkom najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka zásielkou adresovanou do vlastných rúk.
7. Nedoplatok zistený vyúčtovaním je vlastník povinný uhradiť v lehote 15 dní od doručenia vyúčtovania; to neplatí v prípade uplatnenia reklamácie vyúčtovania, kedy je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný realizovať úhradu nedoplatku

vzniknutého z ročného vyúčtovania do 15 dní odo dňa vybavenia predmetnej reklamácie zo strany správcu. V rovnakých lehotách je správca povinný vrátiť vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním. Úhrady podľa tohto odseku je možné realizovať bezhotovostným spôsobom, t. j. poukázaním finančných čiastok na bankový účet oprávneného subjektu alebo formou poštového poukazu na adresu vlastníka, ktorú uviedol správcovi ako svoje sídlo/trvalý pobyt.

8. Preplatok z ročného vyúčtovania je správca oprávnený započítať prednostne na úhradu nedoplatkov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru.
9. Správca adresuje vyúčtovanie vždy aktuálnemu vlastníkovi bytu alebo nebytovému priestoru, ktorý je zároveň subjektom povinným uhradiť nedoplatok, ako aj subjektom oprávneným na vyplatenie preplatku. V prípade zmeny vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v priebehu roka je vysporiadanie nárokov z vyúčtovania medzi pôvodným a novým vlastníkom vecou ich vzájomnej dohody.
10. V prípade zmeny kogentných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich spôsob rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, je správca oprávnený v nevyhnutnom rozsahu prispôsobiť Prílohu č. 1 zmluvy aktuálnej legislatíve, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov. O vykonaných zmenách je správca povinný vlastníkov informovať najneskôr v lehote troch mesiacov odo dňa účinnosti príslušnej legislatívy, a to na schôdzi vlastníkov zvolanej za týmto účelom. V prípade, ak schôdza vlastníkov v lehote podľa predchádzajúcej vety zvolaná nebude, správca je povinný informovať vlastníkov do troch mesiacov odo dňa účinnosti príslušnej legislatívy formou doporučenej zásielky adresovanej do vlastných rúk.
11. Pri čiastočnom plnení jednotlivých zálohových platieb alebo nedoplatku z vyúčtovania sa má za to, že nižšie uvedené položky boli uhradené v nasledujúcom poradí:
    - poplatok za výkon správy,
    - úhrada za škody, ktoré vlastník bytu alebo nebytového priestoru spôsobil ostatným vlastníkom úmyselným alebo neúmyselným poškodením spoločných častí a zariadení, príslušenstva a priľahlého pozemku alebo ak takéto poškodenia spôsobili tretie osoby, ktoré právo užívať byt, resp. nebytový priestor odvodzujú od jeho vlastníckeho práva,
    - služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru,
    - príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať platby za služby spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru.

X.
ZÁSADY HLASOVANIA V BYTOVOM DOME

1. Každý vlastník bytu a nebytového priestoru v bytovom dome je oprávnený, a zároveň povinný, zúčastňovať sa na správe domu hlasovaním na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových

priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, okrem záležitostí, ktoré je správca podľa tejto zmluvy zaobstarať, resp. zabezpečiť aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov

2. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome.
3. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo výlučne ako celok, t. j. s názorovou zhodou všetkých spoluvlastníkov na otázku, ktorá je predmetom hlasovania.
4. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schôdza vlastníkov sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, vrátane miesta, termínu a programu, musí byť oznámené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru spôsobom v dome obvyklým v listinnej podobe do vlastných rúk, minimálne 7 dní pred dňom konania schôdze, to neplatí, ak niektorý z vlastníkov adresoval správcovi písomnú žiadosť, aby mu bolo oznámenie o schôdzi (prípadne aj iná korešpondencia od správcu) doručované výlučne prostriedkami elektronickej komunikácie, vrátane uvedenia e-mailovej adresy, na ktorú mu správca bude oznámenie o schôdzi vlastníkov zasielať.
6. Za obvyklý spôsob zverejňovania údajov určených zákonom a zmluvou v dome sa považuje vyvesenie listiny na nástenke v každom z vchodov domu.
7. Oznámenie o schôdzi spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak sa ho rozhodovanie týka.
8. Schôdzu vlastníkov vedie správca, (ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak, napr. na osobe zástupcu vlastníkov).
9. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak táto Zmluva neustanovuje inak.
10. 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 vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome,
    b) výške platby za správu,
    c) zmene formy správy, vrátane voľby predsedu v prípade prijatia rozhodnutia o založení spoločenstva,
    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 disponovať s nimi,
    f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,

g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi 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 priľahlého pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak,

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 vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

b) zmluve o úvere alebo jej zmene,

c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,

d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,

e) 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; zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k priľahlému pozemku,

f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k priľahlému pozemku.

12. 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.

13. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, priľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

14. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.

15. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak nejde o predmet hlasovania podľa ods. 10,11,12 a 13 tohto článku.
16. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa ods. 10 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
17. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa ods. 11 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
18. Pri hlasovaní o veciach podľa ods. 12 a 13 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje rovnaké kvórum.
19. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj určito formulovaný príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Toto splnomocnenie nie je možné udeliť správcovi, kandidátovi na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o jeho voľbu ani zástupcovi vlastníkov, ak ide o jeho odvolanie.
20. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.
21. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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.
22. Zo schôdze vlastníkov 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 s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:
    a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov,
    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) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

23. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým, v súlade s ČL. X. ods. 6 Zmluvy; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov.

Xa.
OSOBITNÉ USTANOVENIA O PÍSOMNOM HLASOVANÍ

1. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sa písomného hlasovania zúčastnili, ak táto Zmluva v článku X nevyžaduje iné kvórum.
2. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. 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 vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred spôsobom v dome obvyklým, v súlade s ČL. X. ods. 6 Zmluvy. Toto oznámenie sa zároveň odosiela každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome v listinnej podobe do vlastných rúk, minimálne 7 dní pred dňom jeho konania.
4. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, číslo bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky. Ak je predmetom hlasovania viacero otázok, označia sa poradovými číslami.
5. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu a podpisu na hlasovacej listine. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný.
6. Podpis vlastníka na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov.
7. 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.
8. 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 hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:

a) termín a miesto konania písomného hlasovania,
b) oznámenie o písomnom hlasovaní s uvedením otázok, ktoré majú byť jeho predmetom, termínom, časom a miestom hlasovania,
c) výsledky písomného hlasovania,
d) meno, priezvisko a podpisy overovateľov.

9. Zápisnicu a výsledok písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, v súlade s ČL. X. ods. 6 Zmluvy; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
10. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania.
11. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.

XI.
DORUČOVANIE PÍSOMNOSTÍ

1. Vlastníci doručujú správcovi písomností osobne, poštou na adresu jeho sídla evidovanú v Obchodnom registri SR alebo prostriedkami elektronickej komunikácie na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy.
2. Na žiadosť správcu je vlastník povinný poskytnúť správcovi súčinnosť za účelom dodatočnej identifikácie jeho osoby, predovšetkým v prípade, ak bola písomnosť adresovaná správcovi odoslaná z inej emailovej adresy ako je adresa vlastníka, ktorá bola správcovi nahlásená.
3. Správca doručuje vlastníkom písomností prostredníctvom poštovej doporučenej zásielky určenej do vlastných rúk na adresy, ktoré vlastníci správcovi oznámili ako adresy trvalého pobytu/sídla; to neplatí, ak niektorý z vlastníkov správcu vyslovene požiada, aby mu boli písomnosti doručované prostriedkami elektronickej komunikácie, vrátane uvedenia e-mailovej adresy, na ktorú mu správca bude písomnosti zasielať (vlastník je zároveň povinný špecifikovať, či sa žiadosť o elektronickú komunikáciu týka všetkých písomností alebo iba tých, ktoré vo svojej žiadosti taxatívne vymedzil).
4. Na ostatné náležitosti doručovania, ako aj plynutie lehôt v súvislosti s uplatnením práv a splnením si povinností podľa zmluvy, sa použijú ustanovenia § 109 -114 zákona č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok.

XII.
ZÁNIK ZMLUVY

1. Zmluva zaniká:
   a) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán za podmienok ustanovených v zákone a v zmluve,
   b) zánikom správcu,
   c) zánikom bytového domu,
   d) vyčiarknutím správcu zo zoznamu správcov.
2. Obidve zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo.
4. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade určí predsedu spoločenstva správca.
5. Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov. Po vyčiarknutí zo zoznamu správcov je doterajší správca povinný:
   a) informovať o tejto skutočnosti vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov,
   b) vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi bez zbytočného odkladu po tom, ako bol tento správca vlastníkmi zvolený alebo vzniknutému spoločenstvu; ak správca nie je zvolený alebo spoločenstvo nevzniklo do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, vzniká spoločenstvo zo zákona,
   c) do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečovať prevádzku bytového domu a zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečiť aj odstránenie chyby,

poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, najviac však po dobu šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

ČL. XIII.
SPRACÚVANIE OSOBNÝCH ÚDAJOV

1. Na účely riadneho vykonávania činností podľa zákona a tejto Zmluvy je správca oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Pri ich spracovaní je správca povinný dodržiavať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, ustanovujúcich spôsob ochrany osobných údajov.
2. Osobitné kategórie osobných údajov, t. j. údaje, ktoré odhaľujú rasový pôvod alebo etnický pôvod, politické názory, náboženskú vieru, filozofické presvedčenie, členstvo v odborových organizáciách, genetické údaje, biometrické údaje, údaje týkajúce sa zdravia alebo údaje týkajúce sa sexuálneho života alebo sexuálnej orientácie fyzickej osoby, je správca oprávnený spracúvať iba za výslovného súhlasu vlastníkov, súčasťou ktorého je aj informácia o účele a rozsahu spracúvania predmetného typu údajov.
3. Vlastníci berú na vedomie, že v prípade zavedenia kamerového systému na monitorovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu (prípadne aj pozemku) ide o spracúvanie osobitnej kategórie osobných údajov, pričom v danom prípade je nevyhnutné určenie zodpovednej osoby v súlade s ust. § 44 a nasl. zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
4. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚO a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
5. Správca je povinný zastrešiť ochranu spracúvaných osobných údajov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rozsahu ustanovenom Nariadením Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES („*GDPR*") a súvisiacimi právnymi predpismi.

XIV.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy je správca povinný doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi.

3. Zmluva bola schválená vlastníkom dňa 10.12.2018, a dňom jej účinnosti v plnom rozsahu nahrádza doteraz platnú zmluvu o výkone správy pre bytový dom zo dňa ....., vrátane všetkých jej dodatkov.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Zmluva nadobúda účinnosť ku dňu 01.01.2019.
6. Na zmluvné vzťahy touto zmluvou neupravené sa použijú ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a ich prejavy vôle sú určité, vážne a slobodné, na znak čoho pripájajú vlastnoručné podpisy.
8. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonávať iba vo forme očíslovaných písomných dodatkov k zmluve, podpísaných správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

V Partizánskom, dňa20.12.2018

správca
DomaPro Správcovská, s.r.o. v zast.R. Jakal, konateľ

Ing. M. Beňatinský
osoba poverená vlastníkom bytov
a nebytových priestorov

SPLNOMOCNENIE

Spoločnosť ELLIO, spol. s r.o. so sídlom Novozámocká 242, 949 01 Nitra v zastúpení konateľom spoločnosti Ing. Emilom Grofčíkom, týmto splnomocňujem starostu obce Lubina Ing. Martina Beňatinského, číslo OP: HC 979 334 k nasledovnému:

- rokovanie a uzatvorenie zmluvy so správcovskou spoločnosťou DomaPro, Správcovská s.r.o. Šimonovianska 60/111, 958 03 Partizánske.
- uzatvorenie nájomných zmlúv v bytovom dome Hrnčiarové 575 pre nasledovné bytové jednotky, ktoré sa nachádzajú na liste vlastníctva číslo 555/7:
  -byt č.1 - 52,45 m2
  -byt č.2 – 54,89 m2
  -byt č.3 – 48,53 m2
  -byt č.4 – 64,60 m2
  -byt č.5 – 47,20 m2
  -byt č.6 – 65,03 m2
  -byt č.7 – 54,67m2
  -byt č.8 – 58,20 m2
  -byt č.9 – 53,74 m2
  -byt č.10 – 53,01 m2
  -byt č.11 – 50,20 m2
  -byt č.12 – 40,08 m2
  -byt č.13 – 41,30 m2
  -byt č.14 – 41,80 m2
  -byt č.15 – 42,10 m2

- výberom nájomníkov do bytového domu

- úkonmi súvisiacimi s nakladaním, evidenciou, servisovaním týchto bytových jednotiek.

SPLNOMOCNENEC

SPLNOMOCNITEĽ

DOMA Pro

Príloha č. 1
Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Zoznam služieb, tovarov a plnení	Metóda rozúčtovania
Deratizácia	Výmera [m²]
Dodávka tepla	30 % na plochu a 70 % podľa meračov
Elektrická energia spoločných priestorov	Počet osôb
Elektrická energia vonkajších priestorov	Výmera [m²]
Odmena zástupcovi vlastníkov	Rovným dielom
Poistenie majetku	Výmera [m²]
Poplatky za spracovanie údajov z meračov	Rovným dielom
Poplatky za vedenie bežného účtu	Rovným dielom
Požiarna ochrana	Výmera [m²]
Servis výťahov	Počet osôb
Studená voda	Podľa meračov
Teplá úžitková voda	Podľa meračov
Teplo na prípravu TÚV	20 % rovným dielom a 80 % podľa meračov
Upratovanie spoločných priestorov	Počet osôb
Upratovanie vonkajších priestorov	Výmera [m²]
Zrážková voda	Výmera [m²]

DOMA Pro

Príloha č. 2
Cenník jednorazových úkonov správcu

Administratívne služby nad rámec Zmluvy o výkone správy		
Služba	**Poplatok**	**Úhrada**
Zaslanie doporučeného listu (poštovné, balné)	2,50€	v rámci vyúčtovania
Poplatok za vystavenie potvrdenia o veku stavby	3,00€	v rámci vyúčtovania
Upomienka zaslaná dlžníkovi e-mailom	bezplatne	bezplatne
Upomienka zaslaná dlžníkovi Slov. poštou	2,50€	v rámci vyúčtovania
Vystavenie faktúr v mene vlastníkov za ks	1,50€	z FPÚaO - faktúra
Spracovanie mzdy alebo odmeny pre zástupcu vlastníkov, domovníka alebo iného zamestnanca bytového domu	10,00€	faktúra
Poplatok za spracovanie podkladov pre písomné hlasovanie v bytovom dome v zmysle čl. 14a ods. 1) Zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov	10,00€	z FPÚaO - faktúra
Poplatok za vypracovanie nájomnej zmluvy o nájme spoločných priestorov alebo častí domu	30,00€	z FPÚaO - faktúra
Poplatok za vyhotovenie opravného vyúčtovania za služby na žiadosť vlastníkov	30,00€	z FPÚaO - faktúra
Vypracovanie a uzavretie jednoduchej zml. o dielo	30,00€	z FPÚaO - faktúra

Všetky uvedené ceny sú konečné.

Správca nie je platcom DPH

Tento cenník nadobúda účinnosť dňom 01.12.2018.

Správca si vyhradzuje právo aktualizovať cenník podľa potreby.

Aktuálny cenník je vždy k dispozícii na web stránke spoločnosti DomaPro Správcovská s.r.o.

V prípade zmeny vstupných nákladov, bude zmena cenníka upravená dodatkom k platnej zmluve.