

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

Číslo xxxxxx zo dňa xx.xx.xxxx

uzatvorená podľa príslušných ustanovení zákona NRSR číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „ByTZ“) medzi týmito zmluvnými stranami :

Správca :	BENET, s.r.o.
Sídlo :	Nám. SNP 974/28
Mesto :	Nováky
PSČ :	972 71
IČO :	36299219
DIČ :	2020079732
IČ DPH :	SK2020079732
V mene ktorého koná na zákl.splnomocnenia:	Tomáš Peciar, riaditeľ spoločnosti
(ďalej len „správca“)	

a

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome :

Ulica :	Obývaná 1, 3 a 5
PSČ a mesto :	800 00 Bratislava
Katastrálne územie:	Bratislava - Rača
Súpisné číslo :	3564
Parcelné čísla :	1234/12
Zastúpení poverenou osobou:	Peter Poverený, osoba poverená na podpis zmluvy o výkone správy na základe výsledkov hlasovania na schôdzi vlastníkov (alebo z písomného hlasovania), konanej dňa 1.5.2025 v priestoroch bytového domu, z ktorej zápisnica bola zverejnená dňa 8.5.2025 na nástenke bytového domu a jej kópia tvorí prílohu tejto zmluvy. Anna Určená, osoba poverená na podpis zmluvy o výkone správy na základe výsledkov hlasovania na schôdzi vlastníkov (alebo z písomného hlasovania), konanej dňa 1.5.2025 v priestoroch bytového domu, z ktorej zápisnica bola zverejnená dňa 8.5.2025 na nástenke bytového domu a jej kópia tvorí prílohu tejto zmluvy.
Spôsob podpisovania (ďalej len „dom“ alebo „vlastníci“)	Postačuje podpis jednej z poverených osôb.
(spoločne ďalej len „zmluvné strany“)	

ČLÁNOK I.
PREAMBULA

1. Zmluvné strany uzatvárajú túto zmluvu na základe vzájomnej dohody o jej znení v rozsahu podľa zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „BytZ“) a zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka (ďalej len „OZ“ alebo „Občiansky zákonník“) za účelom výkonu správy domu.
2. Znenie zmluvy bolo pripravené na základe vzájomnej dohody o pripomienkach vlastníkov k jej obsahu a ich zapracovaní do tohto znenia zmluvy v súlade s ustanoveniami § 53 ods. 1 OZ, podľa ktorého spotrebiteľské zmluvy nesmú obsahovať ustanovenia, ktoré spôsobujú značnú nerovnováhu v právach a povinnostiach zmluvných strán v neprospech spotrebiteľa . To neplatí, ak ide o zmluvné podmienky, ktoré sa týkajú hlavného predmetu plnenia a primeranosti ceny, ak tieto zmluvné podmienky sú vyjadrené určito, jasne a zrozumiteľne alebo ak boli neprijateľné podmienky individuálne dojednané.
3. V prípade pochybností s výkladom ustanovení tejto zmluvy budú zmluvné strany v súlade s § 54 ods. 2 OZ vykladať zmluvu v prospech vlastníkov.
4. Vlastníci deklarujú priloženou kópiou LV, vyhotovenou v súlade so zákonom číslo 162/1995 Z. z. Katastrálnym zákonom, že sú vlastníkami:
 - a) bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome v Bratislave na ulici Obývaná 1, 3 a 5,
 - b) spoluvlastníckych podielov na pozemku parcelné číslo 1234/12,
 - c) spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu.
5. Správca je zapísaný v obchodnom registri Okresný súd Trenčín, v odd. Sro, vo vložke číslo 10623/R, predmetom činnosti ktorého je o. i. "správa a údržba bytového fondu".
6. Správca je podľa § 2 zákona číslo 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov zapísaný v zozname správcov, vedenom Ministerstvom dopravy SR pod číslom 368 a v čase podpisu tejto zmluvy sa voči nemu nevedie konanie o vyčiarknutí zo zoznamu správcov a splňa týmto v súlade s § 3 tohto zákona stanovené podmienky pre výkon správy.

ČLÁNOK II.
PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom zmluvy je úprava vzájomných vzťahov vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich sa správy domu uvedeného v článku I. ods. 3. tejto zmluvy, najmä, nie však výlučne, zabezpečovanie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a ďalších dodávok tovarov a služieb dohodnutých v tejto zmluve na základe zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ďalších platných právnych predpisov, upravujúcich práva povinnosti vlastníkov alebo správcu a dojednaní zmluvných strán v tejto zmluve, najmä v rozsahu podľa § 6 ods. 2 BytZ 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, príslušenstva a pozemku,
 - 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) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome
2. Bytom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka.
3. Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
4. Podlahovou plochou sa rozumie plocha všetkých miestností bytu alebo nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu.
5. Spoločnou časťou domu sa rozumie časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a

izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne.

6. Spoločným zariadením domu sa rozumie technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.
7. Príslušenstvom domu sa rozumejú stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány.
8. Príľahlým pozemkom sa rozumie oplotený pozemok susediaci s domom, ktorý slúži výlučne tomuto domu.
9. Prevádzkou sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
10. Údržbou sa rozumie činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
11. Opravou sa rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho stavu alebo prevádzkyschopného stavu.
12. Rekonštrukciou sa rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
13. Modernizáciou sa rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu.
14. Garážou v dome sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je kolaudačným osvedčením stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.
15. Garážovým stojiskom sa rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome.
16. Skladovým priestorom sa rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného kolaudačným osvedčením stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.
17. Domovým poriadkom sa rozumie súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku schválený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
18. Havarijný stav je stav spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príľahlého pozemku domu, ktorý priamo ohrozuje majetok, zdravie, alebo život a jeho odstránenie neznesie taký odklad, počas ktorého je správca schopný získať súhlas vlastníkov s ohľadom na zákonné lehoty pre prijímanie rozhodnutí vlastníkov.

ČLÁNOK III.

ZÁKLADNÉ PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný prevziať správu domu od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom spíše protokol o prevzatí, obsahujúci najmä zoznam prevzatej dokumentácie, stav objektových meradiel a zoznam dodávok tovarov a služieb pre dom, ktorý zmenou správcu nezanikajú a boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. Správca je povinný v súlade s § 8a ods. 3 BytZ najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom vyúčtovanie nákladov plnení na jednotlivé priestory a správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, ktorá obsahuje najmenej:
 - a) údaje o finančnom hospodárení,

- b) údaje o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - c) údaje o stave plnenia legislatívnych povinností,
 - d) údaje o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
3. Správca je povinný vypracovať a predložiť vlastníkom v súlade s § 8b ods. 1 písm. g) najneskôr do 30.11. bežného roku plán opráv na nasledujúci 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.
4. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a odovzdať vlastníkom písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je správca povinný previesť aj finančné prostriedky vedené na účtoch domu na nové účty, ak boli správcovi písomne oznámené ich čísla, alebo ak sú vlastníci bytov aj vlastními bankového účtu vzdať sa práv disponenta k týmto účtom.
5. Správca sa zaväzuje v súlade s § 8b ods. 1 BytZ najmä:
- a) vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku podľa potreby, alebo na základe rozhodnutia vlastníkov,
 - b) vykonávať správu v mene vlastníkov a na ich účet tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome v súlade s platnými predpismi,
 - c) poskytovať vlastníkom na požiadanie všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu,
 - d) postupovať pri výkone správy domu podľa pokynov vlastníkov a v súlade s touto zmluvou a všeobecne záväznými právnymi predpismi platnými v SR,
 - e) zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s odbornou starostlivosťou a chrániť známe záujmy vlastníkov,
 - f) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie plnení, prevádzky, opráv a údržby domu, obnovy, modernizácie a rekonštrukcie domu a to výlučne podľa pravidiel stanovených právnymi predpismi a ustanoveniami tejto zmluvy,
 - g) viesť evidenciu fondu plnení a fond prevádzky, údržby a opráv domu na samostatných bankových, alebo analytických účtoch (ďalej len „účet domu“), spôsobom zodpovedajúcim zákonu a prijatým rozhodnutiam vlastníkov podľa tejto zmluvy v súlade s ustanoveniami § 8 ods. 3 BYTZ,
 - h) používať prostriedky z účtu domu len na účely, na ktoré sú tieto určené a v súlade s § 8 ods. 3 BytZ 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,
 - i) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu pred (nepovolnými) osobami,
 - j) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme,
 - k) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov,
 - l) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o) a návrh na exekučné konanie,
 - m) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
 - n) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
 - o) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
 - p) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
 - q) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príhľadného pozemku voči tretím osobám.
6. Správca má právo odmietnuť rozhodnutie vlastníkov, ktoré je v rozpore s právnymi predpismi platnými v SR. Za toto odmietnutie nesmie byť zo strany vlastníkov nijako postihnutý. Ak vlastníci naďalej trvajú na jeho uplatnení, správca za následky takéhoto uplatnenia nenesie žiadnu zodpovednosť a vlastníci sa zaväzujú uhradiť správcovi všetky náklady, spojené s prípadným uložením sankcií.
7. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

8. Správca má právo v súlade s § 11 ods. 3 BytZ na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere na vstup do bytu alebo nebytového priestoru, pričom toto právo patrí aj osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí vlastník 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.
9. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný v súlade s § 11 ods. 8 BytZ 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 bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému Regionálnemu úradu pre plánovanie a výstavbu.
10. Správca je oprávnený plniť zákonom uložené povinnosti tak, že je povinný vlastníkov o blížiacom sa termíne splnenia povinnosti správcu na účet vlastníkov informovať vlastníkov spôsobom obvyklým vopred najmenej 30 kalendárnych dní. Vlastníci sa môžu rozhodnúť, či požiadajú správcu v tejto lehote o hlasovanie o výbere dodávateľa a účele čerpania prostriedkov FPÚaO. V prípade, že vlastníci správcu o hlasovanie v tejto lehote nepožiadajú, alebo v hlasovaní neprijmú navrhované uznesenie, správcovi v súlade s § 14b ods. 1 písm. i) vzniká dispozičné oprávnenie na čerpanie prostriedkov FPÚaO na tento účel a výber dodávateľa podľa kritéria najnižšej ceny ale akceptácie ponuky pôvodného dodávateľa veci, ak sa na vec vzťahujú aj ďalšie služby. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na tzv. Havarijné stavy podľa § 9 ods. 4 BytZ a prípad, kedy správca vlastníkom túto potrebu neoznámí vôbec alebo oznámí v lehote kratšej ako 30 kalendárnych dní vopred. Uvedené oprávnenie sa vzťahuje najmä na plnenie nasledovných povinností správcu na účet vlastníkov :
 - a) dodávku, výmenu, opravu alebo ciachovanie meradiel spotreby vody alebo tepla (a to aj pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov) vrátane technických zariadení pre rádiové odpočty,
 - b) energetické certifikáty a audity,
 - c) iné opatrenia, uložené orgánmi dozoru alebo štátnej správy, alebo územnej samosprávy, pričom ak je na splnenie opatrenia predmetným orgánom uložená kratšia lehota ako 30 dní, oprávnenie správcu platí, ak potrebu výberu dodávateľa a schválenia čerpania prostriedkov FPÚaO oznámí vlastníkom spôsobom obvyklým najneskôr do 5 pracovných dní od prevzatia takého rozhodnutia.
11. Správca má právo zúčastňovať sa na všetkých schôdzkach vlastníkov a vlastníci sa zaväzujú ho o takomto stretnutí včas informovať.
12. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. XI. tejto zmluvy.
13. Správca má právo označiť na vlastné náklady ním vykonávanú správu na viditeľnom mieste domu a to umiestnením plastovej tabuľky vo veľkosti 21 x 30 cm na fasáde domu pre každý jeden vchod, alebo iným vhodným spôsobom po vzájomnej dohode so zástupcami vlastníkov.
14. Správca je oprávnený vyúčtovať vlastníkovi aj súdne a iné poplatky (napr. poštovné, písomné upomienky, náklady dražby, znalecké posudky, odborné vyjadrenia) ako aj trovy právneho zastúpenia za všetky úkony právnych služieb vykonané advokátom v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len „tarifná vyhláška“) pri mimosúdnom a/alebo súdnom vymáhaní pohľadávok a to na základe dohodnutej odmeny s advokátom.
15. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g). Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
16. 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. 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 sa nepoužije ustanovenie § 14b ods. 1 písm. g) a predsedu spoločenstva určí správca.

ČLÁNOK IV. ZÁKLADNÉ PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať výkon svojich práv a povinností v súlade so zákonom a ustanoveniami tejto zmluvy.
2. Vlastníci sa predovšetkým zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere sa vlastníci zaväzujú so správcom úzko spolupracovať. Vlastníci sú povinní do 7 dní od uskutočnenia zmeny túto písomne oznámiť správcovi, najmä tieto skutočnosti:
 - a) uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru, prípadne prechod vlastníckeho práva napr. dedením,
 - b) zmenu spôsobu využívania priestoru s dátumom zmeny,
 - c) zmenu počtu osôb užívajúcich byt, nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny, ak zmena je dlhšia ako dva po sebe idúce mesiace,
 - d) zmenu plošnej výmery bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery,
 - e) svoju adresu a jej zmenu,
 - f) kontaktné údaje.
3. Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade prevodu vlastníctva bytu na iného v zmluve o prevode zabezpečia, že s prevodom bytu na nadobúdateľa prechádzajú aj práva a povinnosti z tejto zmluvy, o čom budú informovať správcu. Správca zmenu vykoná od prvého dňa mesiaca, po povolení vkladu vlastníckeho práva pri prechode práva, a ku dňu smrti poručiteľa alebo právoplatnosti rozhodnutia súdu pri prechode práva.
4. Pri prevode bytu alebo nebytového priestoru nový vlastník zodpovedá za odpočty meradiel, ich správnosť a písomné nahlásenie ich stavov správcovi ku dňu prevodu, pokiaľ preberanie bytu správcovi nenahlásil najmenej tri pracovné dni vopred, alebo mu neumožnil účasť pri preberaní a odovzdávaní priestoru. Predávajúci vlastník bytu resp. nebytového priestoru je povinný uhradiť navyše jednu platbu vo výške mesačného predpisu pred tým, ako mu správca vystaví potvrdenie pre kataster o tom, že má všetky záväzky vyrovnané. Všetky platby, vrátane tejto, budú predávajúcemu vlastníkovi zahrnuté do vyúčtovania nákladov za príslušný rok.
5. Na zabezpečenie úhrad za plnenia a do fondu prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku sú povinní vlastníci poukazovať mesačné predpisy v súlade s čl. XII. tejto zmluvy.
6. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. XI. tejto zmluvy za zabezpečenie činností vyplývajúcich z tejto zmluvy.
7. Vlastník bytu/NP v dome je povinný znášať všetky náklady vrátane súdnych, správnych poplatkov, právnych služieb súvisiacich s vymáhaním jeho dlhu vyplývajúceho alebo súvisiaceho s neplnením povinností vlastníka z tejto zmluvy, najmä nedoplatkov za spotrebované tovary a služby a nedoplatkov do fondu prevádzky, údržby a opráv voči ostatným vlastníkom. Správca je oprávnený vyúčtovať vlastníkovi aj súdne a iné poplatky (napr. poštovné, písomné upomienky, náklady dražby, znalecké posudky, odborné vyjadrenia) ako aj trovy právneho zastúpenia za všetky úkony právnych služieb vykonané advokátom v zmysle vyhlášky č. 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (ďalej len „tarifná vyhláška“) pri mimosúdnom a/alebo súdnom vymáhaní pohľadávok a to na základe dohodnutej odmeny s advokátom. Tieto trovy v rozsahu odmeny vo výške podľa vyhlášky č. 655/2004 Z. z. tarifnej vyhlášky tvoria príslušenstvo vymáhanej pohľadávky a vlastník priestoru je povinný uhradiť ich bezodkladne potom ako mu budú vyúčtované správcom v lehotách určených touto zmluvou. Náhrada trov právneho zastúpenia právoplatne priznaná súdom tvorí príjem FPÚaO, ak nie je s advokátom dohodnuté, že táto náhrada trov patrí advokátovi. Tieto a ostatné náklady spojené s vymáhaním pohľadávok vlastníkov sú zálohovo hradené z FPÚaO.
8. Vlastník bytu/NP je povinný bez súhlasu ostatných vlastníkov udeleného podľa zákona zdržať sa montáže klimatizácie, satelitu, antény, tieniacej techniky, elektronických komunikačných sietí vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému alebo akéhokoľvek iného zariadenia do spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozpore s podmienkami schválenými vlastníkmi.
9. Pri montáži tieniacej techniky do bytu/NP, ktorá zasahuje aj do spoločných častí alebo spoločných zariadení domu je vlastník bytu/NP povinný prispôbiť jej výber celkovému vzhľadu a architektúre domu ako aj už existujúcich

tieniach zariadení inštalovaných na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu, týka sa to najmä farby, materiálu a vzhľadu.

10. Vlastníci sú povinní do 31.12. kalendárneho roka strpieť odpočty meradiel, alebo na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobo-mesiakov a odpočet stavu na meradlách vody a kúrenia za predchádzajúci rok. Vlastníci sa môžu so správcom dohodnúť aj na neskoršom termíne odpočtu, najneskôr však do 10.1. nasledujúceho roka. Pokiaľ tak neučinia, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraných dodávkach zo spotreby, určenej náhradným spôsobom, v zmysle vyhlášky číslo 503/2022 Z. z. ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbornom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.
11. Vlastník je povinný v súlade s § 11 ods. 1 BytZ na svoje náklady byt, prípadne nebytový priestor 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 alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s týmto priestorom v dome, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a užívacích práv.
12. Vlastník je povinný v súlade s § 11 ods. 2 BytZ odstrániť bez meškania a na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve, spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
13. Vlastník je povinný v súlade s § 11 ods. 3 BytZ umožniť na požiadanie a na nevyhnutný čas, v nevyhnutnej miere, vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu, údržbu, obnovu a modernizáciu, za účelom vykonania obhliadky alebo úkonov, najmä ak ide o úkon na spoločných častiach, zariadení prístupných z jeho priestoru. Ak vlastník priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. O potrebe vstupu je správca povinný vlastníka informovať primerane vopred, ibaže sa jedná o opravu alebo odstránenie havarijného stavu alebo vec neznesie odklad.
14. Vlastník podľa § 11 ods. 4 BytZ nemôže vykonávať úpravy priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprímeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu, alebo inak zasahoval do práv a povinností, regulovaných právnymi a technickými predpismi, bez súhlasu vlastníkov realizovaného podľa § 14 a nasl. BytZ.
15. Vlastník bytu je povinný úpravy v byte, ktoré môžu mať vplyv na statiku domu vopred prerokovať so správcou domu a postupovať v zmysle predpisov platných v SR. Vlastník berie na vedomie, že v takom prípade je správca povinný upozorniť na možnosť neoprávneného zásahu príslušný stavebný úrad.
16. Vlastníci majú právo oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy domu.
17. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie. Toto právo realizujú vlastníci prostredníctvom zástupcov vlastníkov alebo na schôdzi vlastníkov. Správca vykoná ich vôľu na základe písomného dokladu (vyhlásenia výsledkov hlasovania, alebo zápisnice zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania).
18. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje v súlade s § 14 a nasl. BytZ.
19. Vlastníci majú pri hlasovaní jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor, uplatňovaný ako celok. Pri podielovom spoluvlastníctve je hlas platný vtedy, ak hlas odovzdal niektorí podielový spoluvlastník a ostatní hlasovali zhodne, alebo nehlasovali. Pri bezpodielovom spoluvlastníctve je hlas platný len vtedy, ak hlasoval len jeden z manželov, alebo ak hlasovali obaja zhodne.
20. Vlastníci sa zaväzujú dať k dispozícii správcovi ich osobné údaje v rozsahu potrebnom na riadny výkon správy, a to meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresu trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronickú adresu, číslo účtu a kód banky. Správca sa zaväzuje disponovať týmito osobnými údajmi len pre účely výkonu správy tak, aby neboli zneužití tretími osobami.
21. Vlastníci majú právo na požiadanie získať prístupové meno a heslo do portálu www.poschodoch.sk / aplikácie resitech /.

22. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon 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, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome v súlade s § 11 ods. 5 BytZ nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
23. Vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome majú podľa § 11 ods. 6 BytZ právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie. Požiadavku na nahliadnutie do dokumentácie je povinný správcovi oznámiť písomne v časovom predstihu najmenej 15 dní pred požadovaným termínom nahliadnutia a zároveň oznámiť rozsah dokumentov, do ktorých chce nahliadať. Za oznámenie rozsahu sa považuje špecifikácia dokumentov čo do obsahu a obdobia, v ktorom boli vyhotovené, alebo ich získal do dispozície.
24. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú v súlade s § 11 ods. 7 BytZ povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
25. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný v súlade s § 11 ods. 8 BytZ na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
26. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú v súlade s § 11 ods. 10 BytZ povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckmi podľa § 14b ods. 1 písm. s). Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
27. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú v súlade s § 12 ods. 1 BytZ právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome, a príľahlý pozemok.
28. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je oprávnený v súlade s § 12 ods. 2 BytZ prenajať ho inej osobe.
29. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v súlade s § 14 ods. 4 BytZ v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala.

ČLÁNOK V.

VYTKNUTIE VADY A OCHRANA SPOTREBITEĽA

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že mali možnosť zmeniť obsah zmluvy formou vznesenia pripomienok k jej zneniu pred schválením jej znenia.
2. Na uplatnenie vytknutia vady služby výkonu správy má právo fyzická alebo právnická osoba, ktorá vlastní byt alebo nebytový priestor v bytovom dome, v ktorom vykonáva správu správca na základe zmluvy o výkone správy a ktorej zákon priznáva postavenie, práva a povinnosti spotrebiteľa.
3. Reklamačná lehota na uplatnenie vytknutia vady na služby správcu je 15 dní odo dňa, kedy bola uskutočnená dodávka alebo doručenie predmetu reklamácie, prípadne do kedy služba mala byť vykonaná, ale nebola vykonaná vôbec alebo len z časti. Ak sa o stave reklamovanej služby reklamujúci nemohol včas dozvedieť, reklamačná lehota je 15 dňová odo dňa nasledujúceho po dni, kedy sa o reklamovanej skutočnosti dozvedel, najviac však 3 mesiace odo dňa, kedy bola reklamovaná služba dodaná alebo odo dňa, nasledujúceho po dni, do ktorého dodaná mala byť.
4. Za dátum uplatnenia vytknutia vady sa považuje dátum, kedy bolo vytknutie vady preukázateľne doručené správcovi.

5. Ak je predmetom vytknutia vady ročné vyúčtovanie a toto je vybavené opravou položky vyúčtovania, predlžuje sa reklamačná lehota položky čiže predmetu vytknutia vady, nie vyúčtovania ako celku, o 30 dní.
6. Ak je vytknutie vady vybavené opravou celého vyúčtovania, predlžuje sa reklamačná lehota vyúčtovania ako celku o 30 dní.
7. Ak nie je vytknutie vady, za ktoré správca zodpovedá, uplatnené v reklamačnej lehote, právo zo zodpovednosti za vadu sa premlčuje.
8. Predmetom vytknutia vady u správcu môžu byť výlučne činnosti, ktoré spadajú pod povinnosti správcu a správca ich vo svojom mene a na základe zmluvy o výkone správy vykonáva. Ide napríklad o
 - a) evidencia a spracovanie údajov vlastníkov vrátane údajov podľa meradiel alebo vyhlásenia o osobomiesiacoch,
 - b) vypracovanie a evidencia záloh, vyúčtovaní a upomienok nesplatených úhrad,
 - c) doručenie zákonom vyžadovaných písomností, plánov opráv, správ o činnosti a iných,
 - d) plnenie zákonných povinností správcu pri výkone vlastníckych práv, akými sú napríklad povinné zvolanie schôdze,
 - e) plnenie zákonných povinností správcu pri zabezpečovaní revízií technických zariadení,
 - f) plnenie zmluvných povinností správcu, napríklad pri prekračovaní platobného limitu na samostatné disponovanie správcom,
 - g) neoprávnené disponovanie správcu s prostriedkami vlastníkov,
 - h) a iné.
9. Predmetom vytknutia vady môže byť vada v službách, dodávaných správcom, ako doplnkových činnostiach, akými sú činnosť výťahového alebo servisného technika, upratovania spoločných priestoroch a iných, ktoré sú osobitnou zmluvou dohodnuté, takéto vytknutie vady sa nespravuje touto zmluvou o výkone správy, ale osobitnou zmluvou, ktorou bola takéto služba so správcom dohodnutá.
10. Predmetom vytknutia vady môže byť vada v dodávkach tretích strán, takéto vytknutie vady sa nespravuje touto zmluvou o výkone správy, ale osobitnou zmluvou, ktorou bola takéto služba s dodávateľom dohodnutá.
11. Vlastník uplatňuje vytknutie vady služby na kontaktnom mieste správcu (kancelárii) osobe na to určenej, ktorá je povinná byť na kontaktnom mieste prítomná počas úradných hodín správcu.
12. Vlastník môže uplatniť vytknutie vady služby aj inou formou, napríklad listovou zásielkou alebo elektronickou poštou na kontaktné miesto (kanceláriu) správcu, v prípade elektronickej pošty musí byť takéto forma komunikácie vyslovene medzi vlastníkom a správcom dohodnutá.
13. Vytknutie vady služby musí byť podané vo forme, ktorá je preukázateľná. Za prípustnú formu sa považuje :
 - a) písomné vytknutie vady služby, doručené s poštovým podacím lístkom,
 - b) písomné vytknutie vady služby, doručené osobne na miesto uplatnenia reklamácie, opatrené preberacou pečiatkou s dátumom prevzatia a podpisom osoby, ktorá reklamáciu prevzala, chýbajúca preberacia pečiatka nespôsobuje neplatné prevzatie reklamácie,
 - c) písomné vytknutie vady služby, odoslané emailom s nespochybniteľnou identifikáciou odosielateľa a prijímateľa, ak je takéto komunikácia medzi správcom a vlastníkom vyslovene dohodnutá. .
14. Na relevantný dôvod vytknutia vady služby vždy postačuje nespochybniteľný doklad o vytknutej skutočnosti, prípadne vyhlásenie spotrebiteľa, v odôvodnených prípadoch môže správca požadovať potvrdenie vytknutej skutočnosti ďalšími osobami.
15. Vytknutie vady môže byť vybavené :
 - a) vyhovením a opravou vady,
 - b) dodatočným poskytnutím alebo plnením,
 - c) odmietnutím,
16. Správca je povinný prevziať vytknutie vady aj zjavne neopodstatnené alebo neoprávnené.
17. Správca je povinný aj bez osobitnej žiadosti potvrdiť vlastníkovi prevzatie oznámenia o vytknutí vady (reklamácie) na kópii podania alebo vydať samostatné písomné potvrdenie obsahujúce najmenej:
 - a) identifikáciu vlastníka,
 - b) identifikáciu správcu,
 - c) dátum a spôsob prijatia oznámenia,
 - d) stručný popis vytknutej vady,

- e) preferovaný spôsob informovania o vybavení (list/email/portál,
- f) právach vlastníka a lehote na vybavenie podania,
- g) dátum a podpis pracovníka, ktorý oznámenie prijal osoby, ktorá podanie prijala a interné číslo prípadu.

Správca potvrdí prevzatie bezodkladne pri osobnom podaní, inak bezodkladne po doručení; v potvrdení uvedie aj predpokladanú lehotu na vybavenie. Správca vedie evidenciu prijatých podaní.

18. Správca je povinný oboznámiť vlastníka s výsledkom konania k oznámeniu o vytknutí vady najneskôr v lehote 30 dní od doručenia tohto oznámenia, pričom za oboznámenie o výsledku sa považuje aj doručenie opravených dokladov alebo písomné upovedomenie o výsledku konania k oznámeniu o vytknutí vady.
19. Vlastník môže podať podnet na Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (SOI) so sídlom Bajkalská 21/A, 820 07 Bratislava, pričom obrátiť sa na ňu vo veci reklamácií sa môže spotrebiteľ v prípadoch najmä :
 - a) ak jeho vytknutie vady nebolo vyriešené v zákonnej lehote,
 - b) ak jeho vytknutie vady bolo čiastočne alebo úplne zamietnuté,
 - c) ak nebol spokojný s priebehom riešenia vytknutia vady.
20. Vlastník môže využiť aj tzv. alternatívne riešenie spotrebiteľských sporov, pričom zoznam subjektov, na ktoré sa vlastník môže obrátiť, vedie Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky a bližšie informácie sú zverejnené na webovej adrese ministerstva www.mhsr.sk.
21. V zmysle § 24 ods. 1 písm. a) zákona č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov a o zmene a doplnení niektorých zákonov Ministerstvo hospodárstva SR na svojom webovom sídle zverejňuje zoznam subjektov alternatívneho riešenia sporov, ktorými sú ku dňu podpisu tejto zmluvy :
 - a) Slovenská obchodná inšpekcia (www.soi.sk)
 - b) Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (www.urso.gov.sk)
 - c) Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií a poštových služieb (www.teleoff.gov.sk)
 - d) Spoločnosť ochrany spotrebiteľov (S.O.S.) Poprad (www.sospotrebiteľ.sk)
 - e) OMBUDSPOT, združenie na ochranu práv spotrebiteľov (www.ombudspot.sk)
 - f) Slovenská asociácia poisťovní (www.poisťovaciombudsman.sk)
 - g) Slovenská banková asociácia (www.institutars.sk)
 - h) Združenie na ochranu práv občana- AVES (www.zdruzenieaves.sk)
 - i) ENERGETICKÝ OMBUDSMAN o. z. (www.energetickyombudsman.sk)

ČLÁNOK VI.

SPRACÚVANIE OSOBNÝCH ÚDAJOV

1. Správca je oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s platnými právnymi predpismi, najmä s 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 (ďalej len GDPR) a zákonom číslo 18/218 Z. z. o ochrane osobných údajov, ako aj v súlade s § 9 ods. 3 BytZ v rozsahu :
 - a) meno,
 - b) priezvisko,
 - c) dátum narodenia,
 - d) rodné číslo,
 - e) adresa trvalého alebo prechodného pobytu,
 - f) číslo bytu,
 - g) telefónne číslo,
 - h) elektronická adresa,
 - i) číslo účtu a kód banky,
 - j) IBAN,
 - k) podpis vlastníka.
2. Správca je oprávnený osobné údaje spracúvať pre účely plnenia zmluvy o výkone správy a zákonných povinností v správcovskom softvéri tretej strany od spoločnosti ANASOFT APR v súlade s čl. VI. ods. 1 písm. b) a písm. c) GDPR.
3. Správca je oprávnený za účelom elektronickej komunikácie s vlastníkmi, ak je osobitne dohodnutá, používať klienta na emailovú komunikáciu tretej strany pod podmienkou:
 - a) ak je vlastník ako jediný adresátom emailu, môže byť uvedený ako adresát priamo,
 - b) ak je vlastník jedným zo skupiny adresátov emailu, môže byť jeho emailová adresa uvedený výlučne ako adresáta skrytej kópie, alebo inak zabezpečená tak, aby nebola viditeľná pre iných adresátov emailu,

- c) písm. b) neplatí v prípade, že ďalšími adresátmi emailu sú výlučne aj iní zamestnanci správcu, ktorým prístup k emailu vyplýva z ich pracovného zaradenia, v takom prípade sa vlastník považuje za jediného adresáta,
4. Správca je oprávnený spôsobom obvyklým zverejniť v súlade s ustanovením § 9 ods. 3 BytZ zoznam dlžníkov, ktorých dlh voči účtom domu je vyšší ako trojnásobok mesačného predpisu úhrad. Správca je v zozname oprávnený a povinný uviesť“
- meno a priezvisko dlžníka,
 - dlžnú sumu,
 - dátum, ku ktorému je zoznam vypracovaný,
 - pri delených platbách plnení a fondu prevádzky, údržby a opráv aj účet, voči ktorému správca dlh eviduje.
- Správca je zodpovedný za aktuálnosť zoznamu dlžníkov a je povinný zoznam dlžníkov aktualizovať najmenej jedenkrát za týždeň tak, aby po úhrade dlžnej čiastky bez zbytočného odkladu zabezpečil vymazanie dlžníka zo zoznamu.
5. Správca je oprávnený pri plnení povinnosti sprístupňovania nahliadania vlastníka do dokumentácie domu podľa § 9 ods. 5 písm. d) BytZ zabezpečiť ochranu osobných údajov a teda anonymizovať alebo pseudonymizovať pri poskytovaní dokumentácie a teda pred nahliadaním do tejto dokumentácie všetky osobné údaje. Anonymizáciou správca upraví všetky dokumenty, s ktorých si chce nahliadajúca osoba urobiť kópie. Pseudonymizáciou správca upraví len dokumenty, ktoré by anonymizáciou stratili účel, na ktorý si z nich nahliadajúca osoba chce urobiť výpisy, odpisy.
6. Prevádzkovateľom kamerového systému sú vlastníci bytov a nebytových priestorov. Oprávnenou osobou na správu a nahliadanie do kamerového systému je poverený vlastník, alebo vlastníčka, bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo vlastníckmi vybratá služba tretej strany. Kamerový systém môže byť využívaný výlučne na účel ochrany života, zdravia, majetku a verejného poriadku v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu. Spracúvanie údajov musí byť primerané, zákonné a nesmie nezasahovať do súkromia obyvateľov viac, než je nevyhnutné. Správca koná v postavení sprostredkovateľa podľa čl. 28 GDPR. Správca sa zaväzuje vykonávať spracúvanie údajov len na základe písomných pokynov vlastníkov.
7. Správca nie je oprávnený do kamerového systému nahliadať, vyberať z neho záznamy obrazu ani zvuku v žiadnom formáte a tieto zverejňovať a to ani na pokyn oprávnenej osoby. Správca nezodpovedá za nezákonnosť spracúvania osobných údajov kamerovým systémom, ak koná v súlade s pokynmi vlastníkov a plní si riadne povinnosti podľa tejto zmluvy a GDPR.
8. Správca je povinný dbať, aby bolo zachované značenie kamerového systému prvej a druhej úrovne a ďalšie náležitosti podľa projektu kamerového systému, pričom pri plnení tejto povinnosti koná v mene vlastníkov a na ich účel. Správca sa zaväzuje najmä:
- zabezpečiť technické zabezpečenie záznamov vrátane ochrany pred neoprávneným prístupom,
 - viesť evidenciu prevádzky kamerového systému (účel, rozsah, doba uchovávanía, prístupové práva),
 - zabezpečiť vyvesenie informačných oznámení v zmysle čl. 13 GDPR na mieste monitorovania,
 - uchovávať záznamy len po dobu podľa dokumentácie kamerového systému, ak osobitné rozhodnutie oprávnených orgánov neurčí inak,
 - vyhodnocovať a aktualizovať pokyny v súlade s GDPR a metodikou Úradu na ochranu osobných údajov SR.
9. Správca je oprávnený a povinný zabezpečiť zamedzenie prístupu nepovolanych osôb do miestnosti s kamerovým systémom uzamknutím a poskytnutím prístupu výlučne oprávnenej osobe.
10. Prevádzkovateľom prístupového systému sú vlastníci bytov a nebytových priestorov. Oprávnenou osobou na správu a nahliadanie do prístupového systému je poverený vlastník, alebo vlastníčka, bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo vlastníckmi vybratá služba tretej strany.
11. Správca je oprávnený do prístupového systému nahliadať, vyberať z neho záznamy a tieto použiť napr. za účelom rozúčtovania služieb, ak je takýto spôsob rozúčtovania dohodnutý. Právnym základom je oprávnený záujem vlastníkov podľa čl. 6 ods. 1 písm. f) GDPR, pričom spracúvanie údajov je nevyhnutné na zabezpečenie riadneho fungovania domu a ochrany práv vlastníkov. Prístupový systém môže spracúvať tieto osobné údaje:
- meno a priezvisko vlastníka alebo osoby, ktorej bol pridelený elektronický kľúč,
 - jedinečný identifikátor kľúča alebo čipu,
 - dátum a čas jednotlivých použití systému (záznamy o vstupoch).
12. Správca je povinný dbať, aby bolo zachované značenie prístupového systému, najmä spôsobu jeho núdzového otvorenia, pričom pri plnení tejto povinnosti koná v mene vlastníkov a na ich účel. Správca zabezpečí, aby boli dotknuté osoby (napr. vlastníci, nájomníci, rodinní príslušníci) riadne informované o spracúvaní údajov v zmysle čl. 13 GDPR, a to formou:
- informačného oznámenia vyveseného pri vstupe do objektu,

- b) zverejnením základných informácií vo vchode alebo na webovej stránke domu.
13. Správca umožní dotknutým osobám uplatniť svoje práva podľa GDPR, najmä právo na prístup k údajom, opravu údajov, námietku proti spracúvaniu, prípadne vymazanie údajov, ak to nebráni oprávnenému účelu uchovávanía.
 14. Správca je oprávnený a povinný zabezpečiť zamedzenie prístupu nepovolaných osôb k riadiacemu zariadeniu k prístupovému systému, ak je oddelené, uzamknutím a poskytnutím prístupu výlučne oprávnenej osobe. Správca zodpovedá za technickú bezpečnosť systému (napr. heslá, šifrovanie, aktualizácie) a za uchovávanie záznamov v rozsahu nevyhnutnom na účely kontroly, údržby a bezpečnosti. Vlastníci rozhodujú o účele, rozsahu a dobe spracúvania údajov, zaznamenávaných prístupovým systémom.
 15. Správca je oprávnený so súhlasom vlastníkov poskytnúť nevyhnutné osobné údaje prevádzkovateľovi aplikácie tretej strany, ak sa vlastníci rozhodnú ju používať. Ak ide o aplikáciu podľa čl. VI ods. 2 tejto zmluvy, alebo aplikáciu, ktorej funkciou je zabezpečenie zákonnej povinnosti správcu umožniť vlastníkom elektronické hlasovanie, na poskytnutie týchto osobných údajov sa nevyžaduje osobitný súhlas dotknutých osôb, nakoľko ide o ich poskytnutie na účely plnenia zákonnej povinnosti podľa čl. 6 ods. 1 písm. c) GDPR.

ČLÁNOK VII.

PRÍSTUP K DOKUMENTÁCII DOMU A DIGITALIZÁCIA

1. Vlastník priestoru je oprávnený nahliadať do dokladov, týkajúcich sa správy bytového domu podľa § 11 ods. 6 BytZ a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.
2. Správca je povinný umožniť vlastníku bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadať 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 bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie.
3. Pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon číslo 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
4. Vlastník je povinný správcu o nahliadanie požiadať písomne na adresu kancelárie správcu, alebo emailom na adrese info@benetsro.sk, pričom je povinný uviesť aj presný rozsah dokumentov, týkajúcich sa správy domu, do ktorých chce nahliadať. Bez presného rozsahu je správca na nahliadnutie pripraviť len dokumenty, ktoré získal za ostatných 12 mesiacov výkonu správy domu.
5. Správca je povinný žiadosti vlastníka o nahliadanie do dokumentov, týkajúcich sa správy domu, vyhovieť tak, aby vlastník mohol do dokumentov nahliadať prvýkrát po požiadaní najneskôr do 10 pracovných dní od doručenia takejto žiadosti. Správca je pre nahliadanie povinný poskytnúť časový priestor najmenej 2 súvislé hodiny.
6. Ak nahliadanie do dokumentácie presahuje 2 hodiny, strany sa dohodnú na ďalšom termíne nahliadania a to vzhľadom na rozsah dokumentácie a prevádzkové možnosti správcu. Tento termín nesmie byť neskorší ako 5 pracovných dní, ak o dlhší interval nepožiadala vlastník, ktorý do dokumentácie nahliada. V prípade, ak vlastník ako rozsah dokumentácie uvedie celú dokumentáciu, prípadne jej významnú časť a neurčí presnejší rozsah, správca na nahliadnutie v prvom termíne pripraví dokumentáciu za aktuálny rok, v ktorom vykonáva správu. Ak vlastník ďalší termín nepožaduje, považuje sa, že nahliadanie podľa žiadosti v celom rozsahu ukončil.
7. V prípadoch hodných osobitného zreteľa je možné tieto intervaly predĺžiť.
8. Ak si nahliadanie vyžadujú mimoriadne okolnosti, napr. príprava na spor alebo iné, ktoré je potrebné dodržať z hľadiska plynutia lehôt alebo právoplatných rozhodnutí, správca umožní nahliadanie bez meškania, alebo, pokiaľ je to možné, najneskôr 2 pracovné dni pred uplynutím rozhodnej lehoty.
9. Zmluvné strany sa dohodli, že správca umožní nahliadanie len do tých dokumentov, ktoré vlastník potvrdí svojim podpisom na zozname sprístupnených dokumentov. Správca takýto zoznam alebo kópiu archivuje po celú dobu výkonu správy ako dokumenty získané pri správe domu.
10. Ak dokumenty, ktoré sú predmetom nahliadania, obsahujú osobné údaje, správca je oprávnený pred ich predložením k nahliadaniu tieto údaje anonymizovať, alebo pseudonymizovať. Toto neplatí pre dokumenty, ktoré by takýmto zásahom stratili možnosť ich použitia pre účel, na ktorý ich vlastník potrebuje.
11. Vlastník je povinný podpísať zoznam dokumentov, v ktorom je uvedený aj rozsah údajov, ktoré si vlastník pri nahliadaní do dokumentov odpísal alebo vypísal pre účely evidencie, túto povinnosť splní aj umožnením správcovi

zhotoviť si kópiu odpisov a výpisov vlastníka. Správca takýto zoznam alebo kópiu archivuje po celú dobu výkonu správy ako dokumenty získané pri správe domu.

12. Vlastníci sa zaväzujú, že odpisy, výpisy alebo kópie, ktoré takto získajú, neupravia tak, aby boli údaje možné priradiť ku konkrétnym vlastníkom a takto upravené ich nezverejnia. Rovnako nezverejnia údaje, ktoré si pri nahliadaní do dokumentov, týkajúcich sa správy domu, zapamätali.
13. Správca sa zaväzuje podľa možností poskytnúť vlastníkovi k nahliadnutiu aj digitálnu verziu dokumentov, pokiaľ tieto neobsahujú osobné údaje, alebo na ich zverejnenie má správca osobitný súhlas, alebo sú tieto údaje v dokumente anonymizované, alebo pseudonymizované.
14. Správca sa zaväzuje v rámci digitalizácie poskytnúť v elektronickej forme vlastníkom na čítanie v nasledovnom rozsahu:
 - a) revízne správy a protokoly,
 - b) zmluvy, uzatvorené v mene vlastníkov, týkajúce sa účtu plnení,
 - c) zoznam dlžníkov, ktorí sú v omeškaní vo výške najmenej trojnásobku predpísanej mesačnej zálohy,
 - d) zoznam rozhodnutí vlastníkov,
 - e) dostupnú projektovú dokumentáciu domu.
15. Zmluvné strany sa dohodli, že v rámci digitalizácie správy a plnenia legislatívnych povinností budú používať :
 - a) na digitálny prístup k informáciám vlastníka a domu aplikáciu resitech,
 - b) na elektronické hlasovanie aplikáciu resitech,
 - c) na prístup k priebehu obstarávania a k cenovým ponukám aplikáciu resitech,
16. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je oprávnený vybrať rozsah dokumentov, ktoré digitalizuje a sprístupní podľa ods. 15 tejto zmluvy.
17. Správca nie je povinný dokumenty, o nahliadanie do ktorých žiada vlastník, týkajúce sa správy domu, zasielať vlastníkom elektronickou poštou alebo ako fyzický dokument poštovým podnikom alebo inou formou.
18. Na zhotovovanie kópií správca je vybavený technickými prostriedkami.
19. Za zhotovovanie kópií pri nahliadaní do dokumentov, vrátane ich prípravy anonymizáciou alebo pseudonymizáciou, správcovi patrí odmena vo výške podľa cenníka správcu, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

ČL. VIII

ROZSAH SPRÁVY

1. Za účelom plnenia povinností podľa tejto zmluvy sa zmluvné strany v zmysle príslušných ustanovení právnych predpisov dohodli najmä na nasledovnom rozsahu zabezpečovania činností správcom, uvedených v nasledujúcich odsekoch 2, 3, 4 a 5.
2. V oblasti ekonomiky a hospodárenia :
 - a) zriadiť, prípadne prevziať účet alebo účty domu, na ktorý/é budú plynúť mesačné platby,
 - jeden účet v banke, na ktorý budú plynúť všetky platby, alebo,
 - prevziať práva disponenta k existujúcim účtom bytového domu,
 - b) viesť evidenciu príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania plnení spojených s prevádzkou domu,
 - c) vykonávať všetky úhrady, súvisiace s prevádzkou domu, a iných platieb tretím stranám,
 - d) určovať výšku platieb za plnenia spojené s užívaním domu v súlade s pravidlami podľa tejto zmluvy,
 - e) prijímať platby na účet / účty domu,
 - f) evidovať pohyby na účte / účtoch domu na dennej báze,
 - g) určovať doby splatnosti úhrad a vymáhať ich neplnenie,
 - h) viesť účtovníctvo bytového domu,
 - i) viesť evidenciu pohľadávok a záväzkov domu,
 - j) v prípade úveru viesť evidenciu úverového účtu domu, podľa čl. XX tejto zmluvy
 - k) sledovať tvorbu a čerpanie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - l) kontrolovať formálnu stránku daňových a účtovných dokladov
3. V technickej oblasti :
 - a) zabezpečovať technickú evidenciu o dome a zaznamenávať všetky zmeny,
 - b) spracovávať návrh plánu potrebných opráv a údržby, rekonštrukcie a modernizácie,

- c) zabezpečovať obstarávanie a zverejňovať jeho postup v aplikácii resitech, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
 - d) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa podľa dispozičného oprávnenia bežnú údržbu a opravy menšieho rozsahu,
 - e) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa opravy, údržbu, rekonštrukciu a modernizáciu v súlade s rozhodnutiami vlastníkov,
 - f) spracovávať harmonogram revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení a zabezpečovať jeho realizáciu prostredníctvom dodávateľa,
 - g) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa údržbu a prevádzku určených meradiel,
 - h) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa obstaranie certifikátov a auditov, vyžadovaných právnymi predpismi,
 - i) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa výkon opatrení, uložených revíziami alebo kontrolami,
 - j) zabezpečovať odbornú účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru,
 - k) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa odborné posudky,
 - l) zastupovať vlastníkov voči orgánom štátnej moci,
 - m) zabezpečovať riadny chod vlastnej domovej kotolne. podľa čl. XX tejto zmluvy
4. V oblasti prevádzky nehnuteľnosti :
- a) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa všetky plnenia, spojené s užívaním a prevádzkou domu spočívajúce najmä v dodávke médií a energií, vrátane uzatvorenia zmlúv na tieto dodávky tovarov a služieb,
 - b) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu,
 - c) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa činnosti BOZP a PO,
 - d) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa upratovanie domu vrátane zimnej údržby,
 - e) zabezpečovať prostredníctvom dodávateľa nepretržitý výkon havarijnej služby pre prípad poruchy rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody, a kanalizácie a ich súčastí a pripojených zariadení, ktoré sú spoločnými zariadeniami,
 - f) zabezpečovať realizáciu hlasovacieho práva vlastníkov a to aj práva hlasovať elektronicky,
 - g) zabezpečovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov,
 - h) zabezpečovať digitalizáciu vybraných dokumentov, týkajúcich sa správy domu,
 - i) zabezpečovať ochranu osobných údajov vlastníkov, získaných počas výkonu správy domu
 - j) zabezpečovať informovanosť a komunikáciu so zástupcom vlastníkov,
 - k) predkladať v zákonnej lehote vlastníkom správu o svojej činnosti.
5. V právnej oblasti:
- a) sledovať a zabezpečovať dodržiavanie uzatvorených dodávateľských zmlúv, nájomných zmlúv na spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu, prípadne dohôd o hospodárení so spoločnou vecou,
 - b) pripravovať podklady pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových zmlúv,
 - c) pripravovať podklady pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu,
 - d) zabezpečovať evidenciu súdnych sporov,
 - e) zastupovať vlastníkov pred súdom.

ČL. IX

ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný v súlade s § 8a ods. 2 BytZ predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúce obdobie a to najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.
2. Správa musí obsahovať najmenej informácie o :
 - a) finančnom hospodárení domu,
 - b) stave pohľadávok a stave ich vymáhania,
 - c) stave záväzkov a stave ich plnenia,
 - d) stave čerpania a splácania úverových prostriedkov,
 - e) stave spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku,
 - f) stave plnenia plánu revízií a skúšok vyhradených technických zariadení,
 - g) stave plnenia plánu revízií a skúšok na úseku BOZP a PO,
 - h) stave odstraňovania vytknutých väd z protokolov o revíziách alebo skúškach,
 - i) prehľade plnenia návrhu plánu opráv a rozhodnutí vlastníkov,
3. V prípade, že správca predkladá správu o činnosti za obdobie, za ktoré správu vykonával iný správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov, obsahom jeho správy o činnosti budú výlučne:
 - a) informácie o finančnom hospodárení domu,

- b) informácie o stave prevzatia dokumentácie domu, ak v čase predloženia správy o činnosti dokumentácia bola od subjektu, vykonávajúceho správu domu pred účinnosťou tejto zmluvy, dokumentácia prevzatá.
4. Správca správu o svojej činnosti predkladá vo forme a spôsobom, uvedeným v čl. XI tejto zmluvy. Správca nezodpovedá za existenciu a obsah správy o činnosti subjektu, vykonávajúceho správu domu pred účinnosťou tejto zmluvy.
 5. Predloženie správy o činnosti nemá vplyv na plynutie lehoty na právo vytknutia vady služby ročného vyúčtovania.

ČL. X

ROZSAH A OBSAH NÁVRHU PLÁNU OPRÁV

1. Správca je povinný v súlade s § 8b ods. 1 psím. g) BytZ predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov návrh plánu opráv na nasledujúce obdobie a to najneskôr do 30.11. aktuálneho roka.
2. Návrh plánu opráv musí obsahovať najmenej informácie o :
 - a) povinných revíziách,
 - b) povinných prehliadkach a opatreniach BOZP a PO,
 - c) potrebnom periodickom servise výťahov,
 - d) potrebnom periodickom servise zariadení, ako záložných zdrojov, centrálnych pultov, hlásičov a pod.,
 - e) návrh výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv
 - f) iné skutočnosti, ktoré nemožno subsumovať pod vyššie uvedené.
1. V prípade, že za obdobie, kedy správu vykonával predchádzajúci správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov, si tento nesplnil svoju povinnosť predložiť návrh plánu opráv najneskôr do 30.11. aktuálneho roka, správca nie je povinný navrhnúť plán opráv skôr ako v najbližšom termíne 30.11. od účinnosti tejto zmluvy. V prípade, ak predchádzajúci správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov takýto návrh vlastníkov predložili skôr ako k 30.11 a správca vykonáva správu k 30.11 aktuálneho roka, svoju povinnosť si splní aj opätovným predložením návrhu plánu opráv, ktorý vypracoval predchádzajúci správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov.
2. Správca návrh plánu opráv predkladá vo forme a spôsobom, uvedeným v čl. XI tejto zmluvy. Správca nezodpovedá za existenciu a obsah návrhu plánu opráv subjektu, vykonávajúceho správu domu pred účinnosťou tejto zmluvy.

ČL. XI

KOMUNIKÁCIA A SPÔSOBY OBVYKLÉ

1. Správca sa zaväzuje s vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome komunikovať podľa ich preferencie nasledovným spôsobom:
 - a) osobne v priestoroch správcu počas stránkových hodín,
 - b) písomne prostredníctvom poštového podniku a to aj hybridnej pošty,
 - c) telefonicky, ak vlastník správcovi oznámil svoje telefónne číslo,
 - d) emailom, ak vlastník správcovi oznámil svoju elektronickú adresu,
 - e) prostredníctvom aplikácie resitech.
2. Správca sa zaväzuje poskytovať priebežne podľa potreby informácie o svojej činnosti zástupcovi vlastníkov, ktorý je povinný o.i. podľa čl. XV tejto zmluvy o činnosti správcu informovať vlastníkov.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že správca bude vlastníkom doručovať vzhodením do schránky nasledovné:
 - a) zmluvu o výkone správy a jej konsolidované znenie po jej každej zmene,
 - b) mesačný predpis a jeho zmeny,
 - c) podklady k odpočtom meradiel,
 - d) ročné vyúčtovanie a správu o činnosti správcu,
 - e) upomienky k nezaplateným zálohám alebo výsledku vyúčtovania,
 - f) návrh plánu opráv,
 - g) oznámenia o schôdzi a oznámenia o písomnom hlasovaní, ak správca nemá s vlastníkom dohodnutú elektronickú komunikáciu prostredníctvom emailu, alebo aplikácie resitech,
 - h) oznámenia a výzvy vlastníkom na plnenie povinností vyplývajúcich z právnych predpisov alebo rozhodnutí vlastníkov, napríklad výzvy na upustenie od protiprávneho konania, predloženie dokladov o stavebných prácach, požiadavke na sprístupnenie bytu, alebo nebytového priestoru, za účelom opravy spoločných častí a zariadení, výzvy na splnenie oznamovacej povinnosti a iných,
 - i) odpovede a vyjadrenia na vytknutie vady,

- j) odpovede na iné písomnosti prijaté od vlastníkov prostredníctvom poštového podniku alebo osobne,
- k) oznámenie o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

Toto sa považuje za doručenia do dispozičnej sféry adresáta.

V prípade, že vlastník požiada o doručenie na inú adresu ako adresu domu, bude mu pripočítané poštovné podľa aktuálne platného cenníka pošty.

4. Správca doručuje na adresu, na ktorú sa táto zmluva vzťahuje. Ak adresát nemá v dome zriadenú poštovú schránku, správca doručuje na miesto poslednej známej adresy vlastníka, pričom vychádza z údajov o adrese na liste vlastníctva a bude mu pripočítané poštovné podľa aktuálne platného cenníka pošty. V takomto prípade sa doručenie na pôvodnú adresu považuje za doručenie do sféry dispozície adresáta.
5. Zmenu adresy pre doručovanie je vlastník povinný oznámiť správcovi bez zbytočného omeškania, do oznámenia zmeny adresy pre doručovanie sa už odoslaná zásielka považuje za odoslanú na správnu adresu vlastníka a správca nie je povinný opakovať doručenie na novú adresu vlastníka. V takomto prípade sa doručenie na pôvodnú adresu považuje za doručenie do sféry dispozície adresáta.
6. Správca bude zverejňovať na mieste obvyklom :
 - a) zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia,
 - b) domový poriadok,
 - c) oznámenia o schôdzi a oznámenia o písomnom hlasovaní ako doplnkový spôsob oznámenia,
7. Za miesto obvyklé je považovaná tabuľa na oznamy vo vestibule vchodu.
8. Správca splní svoju povinnosť len v prípade, ak oznámenia použije len popri mieste obvyklom a doplnkový spôsob oznámenia použije len popri doručení.
9. Zmluvné strany berú na vedomie, že v prípade doručenia do dispozičnej sféry adresáta platí fikcia doručenia.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že 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 bude správca zverejňovať prostredníctvom aplikácie resitech.
11. V prípade emailovej komunikácie musí email obsahovať okrem riadnej identifikácie adresáta aj najmenej tzv. jednoduchý podpis, teda uvedenie mena a priezviska odosielateľa a adresu domu, ktorého sa komunikácia týka.
12. Zmluvné strany sa dohodli, že budú komunikovať vzájomne aj elektronicky. Adresa pre elektronickú komunikáciu voči správcovi je info@benetsro.sk.
13. Z elektronickej komunikácie na dohodnutú elektronickú adresu správcu sú vylúčené :
 - a) žiadosť štvrtiny vlastníkov,
 - b) výpoveď zo zmluvy o výkone správy.
14. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je oprávnený prostredníctvom emailu alebo digitálnej schránky aplikácie resitech doručiť vlastníkom, s ktorým má dohodu o elektronickej komunikácii, nasledovné dokumenty :
 - a) mesačný predpis a jeho zmeny,
 - b) podklady k odpočtom meradiel,
 - c) ročné vyúčtovanie a správu o činnosti správcu,
 - d) upomienky k nezaplateným zálohám alebo výsledku vyúčtovania,
 - e) návrh plánu opráv,
 - f) oznámenia o schôdzi a oznámenia o písomnom hlasovaní, aj správca nemá s vlastníkom dohodnutú elektronickú komunikáciu prostredníctvom emailu, alebo aplikácie resitech,
 - g) oznámenia a výzvy vlastníkom na plnenie povinností vyplývajúcich z právnych predpisov alebo rozhodnutí vlastníkov, napríklad výzvy na upustenie od protiprávneho konania, predloženie dokladov o prerábke bytu, požiadavke na vpustenie do bytu za účelom opravy spoločných častí a zariadení, výzvy na splnenie oznamovacej povinnosti a iných,
 - h) odpovede a vyjadrenia na vytknutie vady,
 - i) odpovede na iné písomnosti prijaté od vlastníkov prostredníctvom poštového podniku alebo osobne,
 - j) oznámenie o prípadnom vyčiarknutí zo zoznamu správcov.
 - k) oznámenia o schôdzi a oznámenia o písomnom hlasovaní ako doplnkový spôsob oznámenia,
 - l) návrh plánu opráv ako doplnkový spôsob oznámenia.
 - m) iné výzvy, oznámenia a odpovede, ktoré nie je povinný doručovať podľa zákona.

ČL. XII
ZÁLOHOVÝ PREDPIS A VYÚČTOVANIE

1. Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za plnenia a primerane stanoviť vlastníkom mesačné predpisy z predpokladanej 1/12 nákladov alebo nákladov predchádzajúceho kalendárneho roka. Správca je oprávnený meniť výšku mesačných platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo v prípade, ak skutočne vynakladané celkové náklady sa zvýšia oproti dohodnutým o + 5%, alebo ak vlastníci prijímú takéto rozhodnutie.
2. Správca je povinný včas a v celom rozsahu informovať zástupcu vlastníkov o zmenách v cenotvorbe, alebo novej cene, priznanej dodávateľovi cenovým rozhodnutím, konkrétneho dodávateľa tovaru a služby, ktorá významne ovplyvní výšku mesačných predpisov a výsledok vyúčtovania, spravidla o viac ako 5%.
3. Zmluvné strany sa dohodli na nasledujúcich spôsoboch stanovenia záloh a rozpočítavania nákladov :

Byty a nebytové priestory		
	Tovar alebo služba	Spôsob rozpočtu
1	Teplota na ÚK	<input checked="" type="checkbox"/> MER xx % + <input checked="" type="checkbox"/> PLO xx %
2	Teplota na TÚV	<input checked="" type="checkbox"/> MER 80 % + <input checked="" type="checkbox"/> PRI 20 %
3	Studená voda	<input checked="" type="checkbox"/> MER <input checked="" type="checkbox"/> OSO
4	Servis a údržba výťahov	<input type="checkbox"/> OSO <input checked="" type="checkbox"/> SVP
5	Upratovanie	PRI
6	Osvetlenie spoločných priestorov	<input type="checkbox"/> PRI <input type="checkbox"/> SVP
7	Zrážková voda	<input type="checkbox"/> PRI <input type="checkbox"/> SVP
8	Deratizácia	<input type="checkbox"/> PRI <input checked="" type="checkbox"/> SVP
9	Havarijná služba	PRI
10	Poistenie	<input checked="" type="checkbox"/> PRI <input type="checkbox"/> SVP
11	Bankové poplatky a úroky	PRI
12	Rozúčtovanie tepla	PRI
13	Odmena za správu	PRI
14	Fond opráv	SVP
15	Fond opráv balkónov, lodžii a terás (25% plochy)	SVP

4. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely stanovenia mesačných záloh a ročné vyúčtovanie použijú nasledovné spôsoby rozpočítavania, priradené k jednotlivým nákladovým položkám čl. XII ods. 3. tejto zmluvy:
 - a) MER – meradlá spotreby studenej vody, teplej vody, tepla a chladu, prípadne pomerové meradlá vykurovacích alebo iných nákladov,
 - b) SVP – veľkosť spoluvlastníckeho podielu podľa údajov z katastra,
 - c) PRI – rovným dielom na každý priestor bez ohľadu na jeho veľkosť, veľkosť spoluvlastníckeho podielu a počet osôb, ktoré priestor užívajú,
 - d) OSO – počet osôb, ktoré priestor užívajú najmenej dva po sebe idúce mesiace.
5. Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a musí byť v súlade s platnými právnymi a technickými predpismi, ako aj typmi rozpočítavania, dohodnutými v tejto zmluve.
6. Pre účely stanovenia mesačnej zálohy pri zmene počtu osôb počas roka sa vyšší z nahlásených počtov osôb berie na celé zúčtovacie obdobie až do právoplatného overenia zmeny. Zmena zálohy z titulu počtu osôb za účelom zníženia mesačného predpisu je prípustná len k 1.1. nasledujúceho roka. Za právoplatné overenie zmeny sa považuje písomné vyhlásenie vlastníka, pri námietkach k nahláseným údajom zo strany správca alebo iného vlastníka je k vyhláseniu vlastníka potrebný písomný súhlas zástupcu vlastníkov, alebo všetkých vlastníkov, ktorí sú v priamom susedstve dotknutého bytu, alebo nebytového priestoru na tom istom podlaží.
7. Pre účely vyúčtovania nákladových položiek podľa počtu osôb bude toto vykonané na základe skutočného počtu osôb za jednotlivé mesiace, minimálne však za jednu osobu a mesiac a to aj pre neobývané byty a nepoužívané nebytové priestory.

8. Vlastníci sa dohodli, že pri účtovaní položiek

a) elektrická energia výťahov,

b) upratovanie spoločných priestorov,

sa zohľadňuje miera užívania spoločných častí a zariadení domu pre chovateľov domácich zvierat (prípadne, ak sa to má konkrétne vzťahovať len na psov, je to potrebné uviesť) tak, že za každé zviera, s ktorým majiteľ chodí na prechádzky a / alebo venčenie, bude za tieto plnenia prispievať o *0,5 osoby a mesiac viac a rovnakým kľúčom im budú tieto položky aj vyúčtované.

9. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, ako aj príslušného pozemku sú povinní vlastníci poukazovať na účet domu príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, resp. na m² celkovej plochy priestoru mesačne ako aj za 25% z podlahovej plochy balkóna, terasy a lodžie, prislúchajúcich k priestoru, a to k 20. v danom mesiaci s ohľadom na mieru využívania nebytových priestorov podľa platného rozhodnutia vlastníkov.
10. Na zabezpečenie plnení sú vlastníci povinní platiť na účet domu do fondu plnení mesačne mesačné predpisy tak, ako sú stanovené správcom v mesačnom predpise, a to k 20. dňu v aktuálnom mesiaci.
11. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu za správu, konkrétne uvedenú v čl. XX tejto zmluvy, za zabezpečenie činností vyplývajúcich z tejto zmluvy. V prípade prenájmu spoločných častí a zariadení tiež za správu týchto priestorov, ak v nájomnej, prípadne inej zmluve, nie je dohodnutá odmena na účet nájomcu alebo užívateľa priestoru. Odmena za správu je súčasťou mesačnej platby voči fondu plnení.
12. Správca je oprávnený po vyúčtovaní, alebo na základe prijatého rozhodnutia vlastníkov, vykonať zmeny mesačných predpisov, ktorá bude reflektovať hospodárenie domu, resp. vôľu vlastníkov podľa ich rozhodnutia, s ohľadom na riadne hospodárenie, odbornú starostlivosť a zabezpečenie plnenia záväzkov domu riadne a včas.
13. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru, môže písomne požiadať správcu o individuálnu zmenu výšky mesačného predpisu a to aj mimo termínu zmien na základe významnej zmeny skutočností, ktoré ovplyvňujú technický stav priestoru, alebo spotrebiteľské správanie vlastníka.
14. Správca je povinný vyplatiť preplatky v lehote najneskôr do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania. Táto lehota sa v prípade vytknutia vady predlžuje o dobu, počas ktorej možno vytknúť opätovne vadu niektorej položky ročného vyúčtovania, alebo ročného vyúčtovania ako celku. Správca je oprávnený prípadný preplatok započítať s nesplatenými platbami ku dňu vyplatenia preplatku jednostranným zápočtom, čo je však povinný písomne vlastníkovi oznámiť, inak je zápočet neplatný.
15. V prípade, že sa preukáže chyba vo vyúčtovaní, ktorá má za následok opravu vyúčtovaní všetkých vlastníkov s dopadom na výsledok vyúčtovania v rozsahu viac ako 5 % z ročnej nákladovej položky, ktorá je predmetom chyby, správca je oprávnený vykonať kompletne opravné vyúčtovanie. Ak chybu spôsobil vlastník nesprávne nahlásenými údajmi, dodávateľ omylom vo fakturácii, alebo rozhodnutie verejnej alebo súdnej moci, správca má za takéto opravné vyúčtovanie nárok na úhradu najmenej nevyhnutných nákladov, spojených so spracovaním a doručením opravného vyúčtovania, alebo odmenu za jeho spracovanie, ak je dohodnutá ako určiteľná časť odmeny v cenníku správcu v tejto zmluve.
16. V prípade, že sa preukáže chyba vo vyúčtovaní, ktorá nemá za následok opravu vyúčtovaní všetkých vlastníkov s dopadom na výsledok vyúčtovania v rozsahu viac ako 5 % z ročnej nákladovej položky, ktorá je predmetom chyby, správca je oprávnený opraviť vyúčtovanie vlastníkovi, ktorý chybu reklamoval a ostatným vlastníkom túto položku opraviť vo forme tzv. opravnej položky vo vyúčtovaní za nasledujúce obdobie.
17. Pri platbe predpisu mesačných záloh a výsledku vyúčtovania je vlastník povinný označiť platbu špecifickým symbolom, ktorý určuje platbu na priradenie ku konkrétnemu záväzku voči domu. V opačnom prípade je správca oprávnený neoznačenú platbu zaúčtovať voči najstaršiemu záväzku vlastníka a to aj jeho príslušenstvu a mimoriadnym nákladom, spočívajúcim v náhrade škody, alebo platbe trov právneho zastúpenia, súdnych trov, trov výkonu záložného práva a exekučných trov, ako aj individuálneho záväzku voči správcovi, vyplývajúceho z výkonu správy domu.
18. Pri platbe mesačného predpisu a nedoplatku, vyplývajúceho z vyúčtovania je vlastník povinný označiť platbu správnym variabilným symbolom, ktorý určuje platbu na priradenie ku konkrétnemu bytu, alebo nebytovému priestoru v dome. V opačnom prípade je správca oprávnený neoznačenú alebo platbu označenú nesprávnym variabilným symbolom vrátiť jej odosielateľovi, alebo evidovať ako nepriradenú a to aj v prípade, ak sa možno z iných údajov prevodu domnievať, ku ktorému priestoru sa platba vzťahuje.

ČL. XIII

FOND PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV, JEHO TVORBA A ČERPANIE

1. Vlastníci tvoria fonde prevádzky, údržby a opráv v súlade s ustanoveniami zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a rozhodujú o jeho výške a zohľadnení miery užívania pre nebytové priestory.
2. Pre účely prvej tvorby sa tvorby tohto fondu sa zmluvné strany dohodli, že prvá výška bude **0,20 € na m²** plochy bytu a nebytového priestoru, pričom do tejto plochy sa započítava aj 25% plochy z balkóna, lodžie a terasy, ktorá je spoločnou časťou domu a je stavebne k bytu, alebo nebytovému priestoru pričlenená a vlastníci ju výlučne užívajú.
3. Ponuky dodávateľov vyhodnocuje správca, do hlasovania o prijatí rozhodnutia, kto bude dodávateľom, správca zaradí vždy jedného uchádzača, ktorého vyhodnotil ako najvýhodnejšiu ponuku, vlastníci bez ohľadu na vyhodnotenie správcu môžu prijať rozhodnutie, kto a za akých podmienok bude dodávateľom.
4. Správca vykonáva výber dodávateľa prostredníctvom výberového konania, pokiaľ to je účelné a hodnota predmetu zmluvy prekračuje sumu 5.000,- € s DPH v zmysle nasledujúcich kritérií:
 - a) predloženie referencií dodávateľa,
 - b) predloženie záväzného rozpočtu ceny práce a jej kvalita,
 - c) predloženie záručných podmienok a podmienok pozáručného servisu,
 - d) predloženie platobných podmienok.Ak hodnota predmetu zmluvy neprekračuje uvedenú sumu, je správca oprávnený preložiť len jednu ponuku, alebo informáciu správcu odporúčaného dodávateľa o podmienkach dodávky, pričom do tejto hodnoty je správca oprávnený s dodávateľom uzatvoriť zmluvu aj ústne alebo formou jednoduchej objednávky.
5. Pre účely vymáhania nedoplatkov a zastupovanie vlastníkov na súde na platby súdnych trov a odmien advokátom (vo výške podľa vyhlášky 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb), správcovi vlastníci udeľujú vopred súhlas na čerpanie prostriedkov FPÚaO.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že prostriedky FPÚaO sa tvoria na viacero účelov, pričom za vopred dohodnuté účely tvorby a čerpania sa považujú:
 - a) prevádzka, údržba, opravy, modernizácia a rekonštrukcia spoločných častí,
 - b) prevádzka, údržba, opravy, modernizácia a rekonštrukcia spoločných zariadení,
 - c) prevádzka, údržba, opravy, modernizácia a rekonštrukcia spoločného príslušenstva,
 - d) prevádzka, údržba, opravy, modernizácia a rekonštrukcia príslušenstva,
 - e) prechodné použitie na úhradu plnení v prípade nedostatku prostriedkov. Prostriedkov na účte plnení, alebo ak taký nedostatok hrozí,
 - f) obstaranie meradiel vrátane rádiového odpočtu, okrem prípadov, kedy je zmena vyvolaná vlastníkom (napr. výmena vyk.telies) a v prípade pozáručnej poruchy
 - g) obstaranie novej spoločnej časti domu, napr. balkónov a lodžii,
 - h) obstaranie domovej kotolne alebo zdroja energie z obnoviteľných zdrojov,
 - i) obstaranie centrálného chladenia,
 - j) obstaranie výťahu,
 - k) obstaranie informačných zariadení,
 - l) obstaranie vecí s právom kúpy, ktorú vlastníci chcú užívať a následne kúpiť,
 - m) splátky úverov a poplatkov za úvery,
 - n) náklady na inžinierske činnosti pri obnove domu,
 - o) súdne trovy a odmeny advokátom,
 - p) náklady dražieb a exekučných konaní,
 - q) náklady na odborné posudky,
 - r) náklady na energetické certifikáty a audity,
 - s) náklady na členstvo v záujmových, stavovských, alebo odborných organizáciách,
 - t) náklady na softwarové vybavenie, alebo aplikáciu, pre realizáciu elektronického hlasovania vrátane pravidelných servisných, udržiavacích a licenčných poplatkov,
 - u) náklady na obstaranie, údržbu, opravy a modernizácie technického vybavenia zástupcu vlastníkov,
 - v) náklady na obstaranie, údržbu, opravy a modernizácie zariadení pre údržbu svojpomocou.
7. Čerpanie prostriedkov z FPÚaO je viazané výhradne na zákonom určený a zmluvne dohodnutý účel a taktiež pre prípady, kedy o čerpaní rozhodnú vlastníci v súlade s ustanoveniami § 14b ods. 1 písm. i) BytZ. Správca je oprávnený čerpať prostriedky FPÚaO aj v prípade, že má na takéto čerpanie dispozičné oprávnenie podľa čl. XIV tejto zmluvy.
8. Prostriedky FPÚaO môže čerpať správca aj na pokyn zástupcu vlastníkov, ak je účelom oprava, údržba, rekonštrukcia alebo modernizácia spoločných častí a zariadení, domu, príslušenstva a príslušenstva a príslušenstva do maximálnej výšky **1.500,- € s DPH** na každé jednotlivé čerpanie. V takom prípade platí pre disponovanie aj právo

výberu dodávateľa na toto čerpanie, pričom dodávateľa vyberá na základe kritérií, uvedených v ods. 4 tohto článku zmluvy, na čo mu vlastníci udeľujú súhlas vopred:

- a) správca,
- b) zástupca vlastníkov.

9. Prostriedky FPÚaO môže čerpať správca aj na pokyn technickej komisie, ak je účelom oprava, údržba, rekonštrukcia alebo modernizácia spoločných častí a zariadení, domu, príslušenstva a príslušného pozemku do maximálnej výšky **3.000,- € s DPH** na každé jednotlivé čerpanie. V takom prípade platí pre disponovanie aj právo výberu dodávateľa na toto čerpanie, pričom dodávateľa vyberá na základe kritérií, uvedených v ods. 4 tohto článku zmluvy, na čo im vlastníci udeľujú súhlas vopred:

- c) správca,
- d) technická komisia.

10. Prostriedky FPÚaO môže čerpať správca aj bez osobitného pokynu, ak je účelom oprava, údržba, rekonštrukcia alebo modernizácia spoločných častí a zariadení, domu, príslušenstva a príslušného pozemku do maximálnej výšky **500,- € s DPH** na každé jednotlivé čerpanie. V takom prípade platí pre disponovanie aj právo výberu dodávateľa na toto čerpanie, pričom dodávateľa vyberá na základe kritérií, uvedených v ods. 4 tohto článku zmluvy správca, na čo mu vlastníci udeľujú súhlas vopred.

11. Pri disponovaní s prostriedkami podľa ods. 8 a 9 tohto článku zmluvy platí že ten, kto dal správcovi na disponovanie pokyn, je povinný po udelení pokynu najneskôr v lehote 10 kalendárnych dní informovať vlastníkov o udelení takéhoto pokynu, jeho hodnote v peniazoch a konkrétnom účele ako aj informovať o dodávateľovi, ktorý bude predmet zmluvy, súvisiacej s pokynom, realizovať.

12. Pri disponovaní s prostriedkami podľa ods. 10 tohto článku zmluvy platí, že správca je povinný najneskôr v lehote 10 kalendárnych dní od čerpania informovať vlastníkov o čerpaní, jeho hodnote v peniazoch a konkrétnom účele ako aj informovať o dodávateľovi, ktorý bude predmet zmluvy, súvisiacej s čerpaním, realizovať.

13. Správca je povinný pre účely kontroly tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv evidovať, uschovávať a archívovať výpisy z účtu domu, faktúry a iné prislúchajúce daňové doklady, objednávky a zmluvy vrátane dodatkov, pokyny zástupcu vlastníkov, pokyny a správy technickej komisie ako aj obdobnú dokumentáciu pri samostatnom čerpaní prostriedkov FPÚaO a to po dobu najmenej 3 rokov s výnimkou výpisov z účtov domu, ktoré je správca povinný archívovať počas výkonu správy domu. Zároveň je povinný v rámci správy o činnosti správcu a / alebo ročného vyúčtovania poskytnúť informácie najmenej o:

- a) účtovnej a skutočnej tvorbe prostriedkov FPÚaO,
- b) celkovom čerpaní prostriedkov FPÚaO,

ČL. XIV DISPOZIČNÉ OPRAVNENIA

1. Správca je oprávnený disponovať prostriedkami vlastníkov v súlade s ustanoveniami BytZ a tejto zmluvy.
2. Správca je oprávnený disponovať s prostriedkami vlastníkov na účte fondu plnení aj bez ich predchádzajúceho súhlasu na plnenie.
3. Správca je oprávnený disponovať s prostriedkami vlastníkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv pre účely opravy, údržby, rekonštrukcie a modernizácie do maximálnej výšky **500,- €** (slovom tristo Eur) na každé jednotlivé čerpanie. Účelové delenie toho istého čerpania na faktúry vo výške do limitu podľa tohto ustanovenia je zakázané.
4. O udelení súhlasu na čerpanie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv nad čiastku podľa ods. 3 musí existovať zápisnica zo schôdze, alebo písomného hlasovania, alebo iný písomný dokument o udelení súhlasu zástupcom vlastníkov. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účel súhlasu zástupcu je postačujúci podpis zástupcu na faktúre, písomný súhlas, súhlas v elektronickom komunikačnom systéme, alebo vytlačený e-mail, odoslaný k tomuto účelu zástupcom správcovi. Správca je povinný faktúru, ktorá vyžaduje súhlas na úhradu, na schválenie predložiť zástupcom do 5 dní od jej obdržania, zástupcovia sú povinní ju schváliť, alebo jej úhradu zamietnuť spolu s uvedením dôvodu, do 5 dní od jej obdržania. Ak zástupcovia faktúru neschvália, správca voči vlastníkom nenesie zodpovednosť za prípadnú penalizáciu alebo zmluvnú pokutu od dodávateľa, ktorý predmetnú faktúru vystavil. Obe strany sú oprávnené tento proces realizovať prostredníctvom systému IS DOMUS.
5. Správca je oprávnený a povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Za bezprostredné ohrozenie sa

považuje stav spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príslušného pozemku domu, ktorý priamo ohrozuje majetok, zdravie, alebo život a jeho odstránenie neznesie taký odklad, počas ktorého je správca schopný získať súhlas vlastníkov s ohľadom na zákonné lehoty pre prijímanie rozhodnutí vlastníkov. Pre zabezpečenie tejto povinnosti vo vzťahu k príslušnému pozemku mu vlastníci týmto udeľujú vopred súhlas na čerpanie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

6. Správca zákonom uložené povinnosti plní tak, že informuje vlastníkov o blížiacom sa termíne splnenia povinnosti správcu spôsobom obvyklým vopred, najmenej 30 kalendárnych dní. Správca plní tieto povinnosti na účet vlastníkov. Vlastníci sa môžu rozhodnúť, či požiadajú správcu v tejto lehote o hlasovanie o výbere dodávateľa a účele čerpania prostriedkov FPÚaO. V prípade, že vlastníci správcu o hlasovanie v tejto lehote nepožiadajú, alebo v hlasovaní neprijmú navrhované uznesenie, správcovi v súlade s § 14b ods. 1 písm. i) vzniká dispozičné oprávnenie na čerpanie prostriedkov FPÚaO na tento účel a výber dodávateľa podľa kritéria najnižšej ceny alebo akceptácie ponuky pôvodného dodávateľa veci, ak sa na vec vzťahujú aj ďalšie služby. Toto ustanovenie sa vzťahuje najmä na plnenie nasledovných povinností správcu na účet vlastníkov :
 - a) dodávku, výmenu, opravu alebo overovanie meradiel spotreby vody alebo tepla (a to aj pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov) vrátane technických zariadení pre rádiové odpočty a zmlúv na služby k nim prislúchajúcim,
 - b) energetické certifikáty a audity,
 - c) iné opatrenia, uložené orgánmi dozoru alebo štátnej správy, alebo územnej samosprávy, pričom ak je na splnenie opatrenia predmetným orgánom uložená kratšia lehota ako 30 dní, oprávnenie správcu platí, ak potrebu výberu dodávateľa a schválenia čerpania prostriedkov FPÚaO oznámi vlastníkom spôsobom obvyklým najneskôr do 5 pracovných dní od prevzatia takého rozhodnutia.
7. Pre účely vymáhania nedoplatkov a zastupovanie vlastníkov ako pasívne legitimovaný na platby súdnych trov a odmien advokátom vo výške podľa vyhlášky 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb, vlastníci udeľujú správcovi vopred dispozičné právo a právo na výber dodávateľa a správca je oprávnený právneho zástupcu, prípadne súdneho znalca, samostatne vybrať a uhradiť súdne trovy, ako aj odmenu právneho zástupcu alebo znalca.
8. Zástupca vlastníkov je oprávnený disponovať s prostriedkami vlastníkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv pre účely opravy, údržby, rekonštrukcie a modernizácie do maximálnej výšky 1.000,- € (slovom jeden tisíc Eur) na každé jednotlivé čerpanie. Účelové delenie toho istého čerpania na faktúry vo výške do limitu podľa tohto ustanovenia je zakázané. Zástupca vlastníkov toto dispozičné oprávnenie realizuje udelením písomného pokynu správcovi na plnenie, pričom zástupca vlastníkov nie je oprávnený bez vedomia správcu objednať tovary a služby a nie je oprávnený v mene vlastníkov uzatvárať zmluvy.

ČL. XV

ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV

1. Zástupca vlastníkov je ustanovovaný do funkcie na základe platného rozhodnutia vlastníkov zo schôdze, alebo písomného hlasovania v súlade s §14b ods. 4 a 6 BytZ. Funkčné obdobie zástupcu vlastníkov je na dobu neurčitú.
2. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome a svoju funkciu, ani práva a povinnosti z nej vyplývajúce, nemôže plnomocenstvom, ani iným úkonom, previesť na iného. Funkcia neprechádza na nového vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru, v dome prechodom ani prevodom vlastníckeho práva.
3. Zástupca vlastníkov je povinný:
 - a) tlmočiť správcovi požiadavky vlastníkov,
 - b) informovať vlastníkov o činnosti správcu.
4. Zástupca vlastníkov je ďalej oprávnený, k čomu mu vlastníci udeľujú súhlas vopred, na :
 - a) objednávanie a realizáciu dodávok tovarov a služieb, vrátane výberu dodávateľa, ak sú nákladom fondu prevádzky, údržby a opráv, nad 500,- Eur vrátane DPH do 1.000,- Eur, vrátane DPH pre účely opravy, údržby, rekonštrukcie a modernizácie na každé jednotlivé čerpanie. Účelové delenie toho istého čerpania na faktúry vo výške do limitu podľa tohto ustanovenia je zakázané.
 - b) odsúhlasovanie prvého poistenia domu,
 - c) odsúhlasovanie prvých dodávateľov tovarov a služieb, ak sa správa podľa BytZ do podpísania tejto zmluvy v dome nevykonávala,
 - d) odsúhlasovanie hromadných zmien mesačných predpisov,
 - e) odsúhlasovanie počtu nahlásených osobo-mesiacov.

5. Zástupca vlastníkov sa svojej funkcie môže vzdať ústne na schôdzi vlastníkov, alebo písomne k rukám vlastníkov. Vzdanie sa funkcie je účinné :
- a) dňom, ktorý zástupca vlastníkov určil ako deň, ku ktorému sa vzdáva funkcie,
 - b) alebo dňom konania schôdze, ak sa zástupca vzdal funkcie na schôdzi a deň vzdania sa funkcie neurčil,
 - c) alebo dňom doručenia vzdanie sa funkcie všetkým vlastníkom a zároveň deň vzdanie sa funkcie neurčil, alebo je deň vzdanie sa skorší ako deň doručenia, pričom platí, že za doručenie sa považuje preukázateľné zaslanie oznámenia o vzdaní sa funkcie všetkým vlastníkom do sféry dispozície adresáta a správcovi.
6. Funkčné obdobie zástupcu vlastníkov končí:
- a) uplynutím funkčného obdobia, ak bolo určené,
 - b) vzdaním sa funkcie podľa ods. 5,
 - c) momentom povolenia vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v dome pri jeho prevode,
 - d) momentom právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým zástupca vlastníkov stráca vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru v dome,
 - e) smrťou,
 - f) zánikom bytu, nebytového priestoru, alebo domu.
7. Zástupca vlastníkov má nárok na odmenu vo výške, ktorú mu schvália vlastníci v súlade s ustanovením § 14b ods. 1 písm. h) BytZ na základe príkaznej zmluvy. V čase uzatvorenia tejto zmluvy má zástupca vlastníkov nárok na odmenu vo výške **2,- € na byt a nebytový priestor** s výnimkou garáží, garážových státí a skladových priestorov, ako tzv. super hrubý náklad mesačne.
8. Nárok na odmenu má zástupca vlastníkov za každý celý mesiac výkonu funkcie. Pri ustanovení do funkcie a odvolaní z funkcie v čase, kedy zástupca vlastníkov nie je vo funkcii celý mesiac mu patrí pomerná náhrada za každý deň výkonu funkcie vypočítaná ako pomer mesačnej odmeny delený počtom dní v mesiaci.
9. Ak zástupca vlastníkov nemôže vykonávať svoju funkciu dlhšie ako dva po sebe idúce mesiace, stráca nárok na odmenu za výkon funkcie za obdobie, počas ktorého nemôže vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov.
10. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený:
- a) rozhodovať o čerpaní prostriedkov vlastníkov,
 - b) rozhodovať o prístupnosti spoločných častí a zariadení vrátane príslušenstva a príslušeného pozemku,
 - c) rozhodovať o užívaní spoločnej veci len niektorým vlastníkom,
 - d) rozhodovať o umiestnení klimatizácie a tieniacej techniky,
 - e) udeľovať súhlasy a zákazy vlastníkom,
 - f) určovať výšku odmien iným vlastníkom, alebo správcovi,
 - g) určovať podmienky prenájmu a kto bude nájomca,
 - h) určovať kto bude dodávateľom s výnimkou prvých dodávateľov podľa ods. 4 tejto zmluvy,
 - i) objednávať mimo pravidiel čerpania prostriedkov FPÚaO dodávky tovarov a služieb,
 - j) tlmočiť správcovi svoje vlastné požiadavky ako požiadavky skupiny vlastníkov.
11. Zástupca vlastníkov môže byť z funkcie odvolaný na základe platného rozhodnutia vlastníkov zo schôdze, alebo písomného hlasovania v súlade s ustanoveniami § 14b ods. 4 a 6 BytZ. Odvolanie je účinné ku dňu, ktorý vlastníci prijatým rozhodnutím určili ako deň odvolania. Ak deň odvolania neurčili, tak odvolanie je účinné momentom prijatia rozhodnutia.
12. Pokiaľ v bytovom dome nie je zvolený zástupca vlastníkov, dispozície platné pre zástupcu vlastníkov prechádzajú na správcu.

ČL. XVI

PRÍJMANIE ROZHODNUTÍ

1. Vlastníci prijímajú rozhodnutia kvórom podľa ustanovení § 14b BytZ a to výlučne na schôdzi, alebo v písomnom hlasovaní, pričom správca je povinný zabezpečiť popri písomnom hlasovaní aj jeho elektronickú formu, ak o to prejaví záujem čo i len jediný vlastník.
2. Vlastník je oprávnený prostredníctvom plnomocenstva splnomocniť inú osobu, aby za neho hlasovala na schôdzi, alebo v písomnom hlasovaní, a to aj elektronickom hlasovaní. Vlastník nemôže splnomocniť správcu a osobu, o ktorej zvolení, alebo odvolaní z funkcie sa hlasuje podľa § 14 ods. 4 BytZ.
3. Orgánmi schôdze sú:
 - a) predsedajúci schôdze,
 - b) najmenej dvaja overovatelia zápisnice,

4. Osoby, ustanovené do niektorého orgánu schôdze nesmú schôdzu počas jej konania trvale opustiť, inak momentom opustenia ich funkcia v orgáne schôdze zaniká a vlastníci sú povinní ustanoviť prijatím rozhodnutia aj mimo programu schôdze inú osobu do predmetnej funkcie. Ak ju neurčia, určí ju na schôdzi správca. Na odôvodnené krátke opustenie je predsedajúci oprávnený schôdzu na nevyhnutný čas prerušiť.
5. Program schôdze nie je možné doplniť na schôdzi, niektoré časti programu je však možné z neho vypustiť alebo zmeniť poradie jednotlivých bodov, ak o tom na schôdzi vlastníci pri schvaľovaní programu schôdze rozhodnú.
6. Vlastníci sú oprávnení aj bez uvedenia do programu schôdze, na schôdzi rozhodnúť o vyhlásení písomného hlasovania najmä o otázkach, ktoré sa na schôdzi nestihli prediskutovať.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že pokiaľ vlastníci osobitne nepožiadajú o inú dĺžku trvania písomného hlasovania, správca ho vyhlási v trvaní najmenej 1 kalendárny deň, najviac 21 kalendárnych dní.
8. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade podania žiadosti štvrtiny vlastníkov o zvolanie schôdze je správca oprávnený doplniť do programu zvolanej schôdze na základe žiadosti aj ďalší program, avšak výlučne v poradí za požadovaným programom v žiadosti a za podmienky, že požiadavky vlastníkov čo do programu, času a miesta schôdze dodrží. To isté platí aj pre písomné hlasovanie a jeho otázky.
9. Správca je oprávnený vyhlásiť písomné hlasovanie, na základe žiadosti štvrtiny vlastníkov, alebo z vlastného rozhodnutia, podľa možnosti aj skôr, ako v posledný možný deň podľa BytZ.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že elektronické hlasovanie bude prebiehať výlučne prostredníctvom aplikácie resitech.
11. Ak zápisnicu od zapisovateľa správca neobdrží najneskôr siedmy deň od konania schôdze alebo skončenia písomného hlasovania, je oprávnený zverejniť náhradnú zápisnicu a to aj bez podpisov, čím splní svoju zákonnú povinnosť. Obsahom náhradnej zápisnice bude len konštatovanie skutočností, ktoré sú správcovi zo schôdze známe. Ak správca neobdrží najneskôr v siedmy deň od konania schôdze alebo skončenia písomného hlasovania zápisnicu podpísanú overovateľmi, alebo s pripojeným vyjadrením overovateľa, ktorý zápisnicu odmietol podpísať, je oprávnený zverejniť náhradnú zápisnicu a to aj bez podpisov, čím splní svoju zákonnú povinnosť.
12. Vlastníci kontrolujú činnosť správcu a postupovanie podľa obsahu zápisnice zo schôdze, alebo písomného hlasovania, a nahliadaním do dokumentácie domu.
13. Vlastníci majú právo pri nesúlade prijatého rozhodnutia s konaním správcu obrátiť sa na správca písomne so žiadosťou o písomné vyjadrenie k zistenému nesúladu. Pre takúto žiadosť platia rovnaké pravidlá, ako pre vytknutie vady podľa tejto zmluvy.
14. Za prehlasovaného vlastníka sa považuje pri prijímaní rozhodnutia na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní len ten vlastník, ktorý sa osobne, alebo ním splnomocnená osoba, na schôdzi alebo písomného hlasovania zúčastnil a hlasoval proti prijatiu väčšinového rozhodnutia.
15. Za platné hlasovanie sa považuje každé hlasovanie, ktoré netrpí právnymi vadami a o ktorého neplatnosti nerozhodol súd a to bez ohľadu na to, či viedlo alebo neviedlo k prijatiu rozhodnutia.
16. Overenie hlasu overovateľmi v písomnom hlasovaní možno v každom písomnom hlasovaní nahradiť úradným osvedčením pravosti podpisu hlasujúceho.
17. Správca, ani vlastníci, nie sú oprávnení vyhlásiť prijímanie rozhodnutí za neplatné s ohľadom na ustanovenia § 36 Občianskeho zákonníka o neplatnosti právnych úkonov. V prípade pochybností o platnosti môže prehlasovaný vlastník podať žalobu prehlasovaného vlastníka v prekluzívnej lehote podľa BytZ.
18. Správca, alebo zvolený zapisovateľ, po hlasovaní zistí výsledok hlasovania a tento uvedie do zápisnice. Správca, alebo zapisovateľ, je oprávnený posudzovať platnosť hlasov len pre prípad:
 - a) zjavného a preukázateľného hlasovania osoby, ktorá nie je vlastníkom,
 - b) držiteľa plnomocenstva a náležitostí plnomocenstva,
 - c) hlasovania osoby na základe plnomocenstva o jej ustanovení, alebo odvolaní z funkcie,
 - d) protichodného hlasovania manželov pri BSM,
 - e) protichodného hlasovania podielových spoluvlastníkov.
19. V prípade, že hlasovacie právo uplatnil budúci dedič, alebo osoba, o ktorej vlastníckom práve k bytu alebo nebytovému priestoru v dome rozhoduje súdna alebo verejná moc, je správca, alebo zvolený zapisovateľ tento fakt

povinný uviesť do zápisnice. To isté platí aj pre prípad pochybnosti o totožnosti prítomných osôb vo vzťahu k vlastníctvu bytov a nebytových priestorov v dome.

ČL. XVII **OBSTARÁVANIE**

1. Ponuky dodávateľov vyhodnocuje správca, do hlasovania o prijatí rozhodnutia, kto bude dodávateľom, správca zaradí vždy jedného uchádzača, ktorého vyhodnotil ako najvýhodnejšiu ponuku, vlastníci bez ohľadu na vyhodnotenie správcu môžu prijať rozhodnutie, kto a za akých podmienok bude dodávateľom.
2. Správca vyhodnocuje ponuky uchádzačov prostredníctvom obstarávania, pokiaľ to je účelné a hodnota predmetu obstarávanej veci prekračuje sumu 5.000,- € s DPH, najmenej z ponúk troch uchádzačov, v zmysle nasledujúcich kritérií:
 - a) zmluvné podmienky,
 - b) uchádzač má vyrovnané záväzky voči štátu, nie je v konkurze, likvidácii, ani obvinený, alebo obžalovaný z majetkovej trestnej činnosti,
 - c) obrat uchádzača za predchádzajúce účtovné obdobie je vyšší ako hodnota obstarávanej veci s DPH,
 - d) referencie uchádzača z rovnakej alebo podobnej veci,
 - e) záväzný rozpočet ceny práce a jej kvality,
 - f) záručné podmienky a podmienky pozáručného servisu,
 - g) platobné podmienky.Ak hodnota predmetu obstarávanej veci neprekračuje uvedenú sumu, je správca oprávnený vyhodnotiť ponuku ako najlepšiu v prípade, že sa obstarávania zúčastnil jediný uchádzač.
3. Správca pre obstarávanie, ktorého hodnota predmetu obstarávanej veci prekračuje sumu 5.000,- € s DPH, pripraví súťažné podmienky, ktoré obsahujú:
 - a) povinnosť splniť podmienky podľa ods. 2 písm. a), b) a c)
 - b) technické a projektové požiadavky vrátane dokumentácie, ak bola vyhotovená,
 - c) dátum a čas do kedy je uchádzať povinný predložiť ponuku.
4. Správca má právo realizovať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov také objednávky tovaru a služieb a to vrátane plnení za ne, ktoré zabránia ďalšiemu poškodzovaniu majetku vlastníkov, vyplývajú zo zákonných povinností správcu alebo slúžia na odvrátenie hrozacej ujmy na majetku, živote, alebo zdraví vlastníkov prípadne domu. Ide najmä o :
 - a) odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení,
 - b) odstránenie závad z odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení,
 - c) odstránenie závad z odborných prehliadok a skúšok
 - d) preventívne kontroly PO a BOZP,
 - e) zásahy na odvrátenie havárie v oblastiach voda, plyn, kúrenie, kanalizácia, elektrické zariadenia, jej odstránenie alebo odstránenia jej príčin a následkov,
 - f) odstránenie chyby alebo poruchy technických zariadení, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie, alebo majetok.
5. Správca zverejňuje postup obstarávania na stránke v aplikácii resitech v čase od začiatku každého jednotlivého obstarávania do 3 mesiacov po jeho ukončení, za ktoré sa považuje vyhlásenie schôdze, alebo písomného hlasovania k výberu dodávateľa z každého jednotlivého obstarávania.
6. Zverejnený postup musí obsahovať najmenej:
 - a) ponuky jednotlivých uchádzačov,
7. Ustanovenia čl. XVII správca primerane použije aj na prípady, kedy mu vlastníci vopred udelili súhlas na výber dodávateľa podľa čl. XIII tejto zmluvy, alebo k výberu dodávateľa oprávňuje BytZ.

ČL. XVIII **VYMÁHANIE POHLADÁVOK**

1. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou po lehote splatnosti 3 mesiace, vymáhať pohľadávky súdnou cestou alebo uplatnením záložného práva, ktoré vzniklo podľa § 15 BytZ.

2. V prípade omeškania vlastníka s peňažným plnením voči účtom domu je dlžník povinný podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka zaplatiť úrok z omeškania vo výške 5 % nad základnú sadzbu ECB p.a. z dlžnej sumy za každý deň omeškania s peňažným plnením.
3. Správca má právo dlžníka upomínať:
 - a) písomne na adresu posledného známeho trvalého pobytu dlžníka,
 - b) písomne na adresu domu, ktoré sa dlžná čiastka týka,
 - c) zaslaním emailu alebo SMS, ak vlastník správcovi sprístupnil tieto údaje.
4. Správca sa zaväzuje, že ak vlastník bytu, alebo nebytového priestoru, je v omeškaní so splatením dlžnej čiastky vykoná nasledovné úkony!
 - a) ak vlastník dlží čiastku dlhšie ako 1 mesiac, správca mu zašle upozornenie o dlžnej čiastke emailom, alebo prostredníctvom SMS, alebo písomne, ak neposkytol správcovi svoju emailovú adresu a telefónne číslo,
 - b) ak vlastník dlží čiastku dlhšie ako 2 mesiace a bolo mu odoslané upozornenie podľa bodu a), správca mu odošle v písomnej forme upomienku a to na poslednú známu adresu, alebo do poštovej schránky v dome, ktorého sa predmetná dlžná čiastka týka,
 - c) ak vlastník dlží čiastku dlhšie ako 3 mesiace, bolí mu k predmetnej dlžnej čiastke zaslané upozornenie a upomienka podľa bodov a) a b), je správca oprávnený odovzdať podklady advokátovi za účelom podania návrhu na vydanie platobného rozkazu,
 - d) ak je celková dlžná čiastka v rozsahu istiny vyššia ako 2.000,- €, správca je oprávnený zvolať schôdzu, alebo vyhlásiť písomné hlasovanie k udeleniu súhlasu vlastníkov na uplatnenie si záložného práva k bytu, alebo nebytovému priestoru dlžníka, formou dobrovoľnej dražby.
5. Správca sa zaväzuje, že z dôvodu hospodárnosti konania bude na vymáhanie pohľadávok vlastníkov využívať inštitút upomínacieho konania podľa zákona číslo 307/2016 Z. z. o upomínacom konaní.
6. Náklady spojené s vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním vlastníkov pri vymáhaní pohľadávok ako aj upomínaním správcom, je správca oprávnený zálohovo uhrádzať z účtu domu z fondu prevádzky, opráv a údržby a to aj bez súhlasu vlastníkov.
7. Úhrada pohľadávky a príslušenstva bude poukázaná na účet domu do fondu prevádzky, údržby a opráv, okrem nákladov správcu súvisiacich s vymáhaním pohľadávky, nevyplatenej odmeny a nákladov za poskytovanie právnej pomoci, prípadne aj trov konania v prípade, že ich zálohovo uhradil správca, alebo právny zástupca z vlastných prostriedkov.
8. Vymáhaním pohľadávky sa pre účely tejto zmluvy a jej zmluvných strán rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu, iniciovanie exekučného konania, prostredníctvom ktorého je správca oprávnený a povinný zabezpečiť nútený výkon rozhodnutia ako aj odovzdanie podkladov dražobnej spoločnosti za účelom vykonania odsúhlasenej dobrovoľnej dražby.
9. Správca je oprávnený s dlžníkom uzavrieť dohodu o uznaní záväzku a poskytnutí výhody splátok za podmienky, že dlžník ostatných 12 mesiacov nebol v omeškaní, a zároveň dlžník je schopný dlžnú čiastku splatiť:
 - a) do 6 mesiacov aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
 - b) do 12 mesiacov len po súhlase zástupcu vlastníkov,
 - c) nad 12 mesiacov len na základe prijatého rozhodnutia vlastníkov.
10. Správca je povinný s dlžníkom uzavrieť dohodu o uznaní záväzku a poskytnutí výhody splátok vždy, ak také rozhodnutie vlastníci prijímú.

ČL. XIX **PLNOMOCENSTVO**

1. Vlastníci podľa ustanovení § 22 a nasl. OZ, osobitne podľa § 31 a nasl. OZ, splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy a BytZ. Zo zastúpenia vznikajú v zmysle § 22 ods. 1, práva a povinnosti priamo vlastníkom ako splnomocniteľom (zastúpeným).
2. Vlastníci ako splnomocnitelia (zastúpení) podľa § 31 a nasl. OZ, splnomocňujú zástupcu vlastníkov (splnomocnenca), za účelom udeľovania súhlasu na niektoré úkony správcu voči tretím osobám v rozsahu podľa čl. XV tejto zmluvy.

3. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť v každom jednotlivom prípade vymáhania nedoplatkov voči účtu domu zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plnomocenstvo ním vybraným advokátom, na čo mu vlastníci vopred udeľujú súhlas na čerpanie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv ako aj výber dodávateľa, pričom musí byť splnená podmienka, že vybraný advokát si bude účtovať tzv. tarifnú odmenu podľa vyhlášky číslo 655/2004 Z. z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb. Vlastníci zároveň súhlasia, aby splnomocnený advokát mohol ďalej splnomocniť iného advokáta.
4. Vlastníci splnomocňujú a poverujú správcu, aby v ich mene a na ich účet uzatváral zmluvy na dodávky tovarov a služieb, ako aj financovania nákladov v súlade s BytZ a touto zmluvou najmä na:
 - a) opakované aj jednorazové dodávky tovarov a služieb
 - b) vypracovanie odborných posudkov, analýz a auditov,
 - c) vypracovanie certifikátov,
 - d) služieb advokáta a dražobníka,
 - e) poskytnutie úverov z komerčnej banky alebo Štátneho fondu rozvoja bývania vrátane dotácií,
 - f) bankové úložky a vklady,
 - g) poskytnutie grantov,
5. Vlastníci splnomocňujú a poverujú správcu, aby v ich mene a na ich účet, pri konaní so súdnou mocou vo svojom mene a na účet vlastníkov, podal a disponoval s podaním vo vzťahu k súdnej a verejnej moci, v súlade s BytZ a touto zmluvou, najmä:
 - a) žalobné návrhy a neodkladné opatrenia,
 - b) návrhy na vykonanie exekúcie,
 - c) žiadosti o poskytnutie úveru alebo sporenia z komerčnej banky, sporiteľne alebo Štátneho fondu rozvoja bývania,
 - d) žiadosti o vydanie rozhodnutia k stavebnému zámeru alebo ohláseniu drobnej stavby, kolaudácii
 - e) žiadosti o vyjadrenie, stanovisko, usmernenie, alebo súhlas dotknutých úradov,
 - f) žiadosti o výkon štátneho stavebného dohľadu.
6. Vlastníci splnomocňujú a poverujú správcu, aby v ich mene a na ich účet zastupoval vlastníkov v súlade s BytZ a touto zmluvou najmä:
 - a) kontrolou kvality a rozsahu dodávaných tovarov a služieb,
 - b) výzvami na plnenie,
 - c) výzvami na odstránenie vady alebo rozporu,
 - d) vytýkaním vady dodávaného tovaru a služieb.

ČL. XX

ODMENA ZA SPRÁVU

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 8,98 Eur, čo predstavuje základ 7,30- Eur a k nemu pripočítanú DPH 23% za každý byt a nebytový priestor za ktorý sa rozpočítavajú náklady na teplo a vodu (platí aj pre objekty a priestory, kde je napr. iba voda) a 3,69 Eur čo predstavuje základ 3,- Eur a k nemu pripočítanú DPH 23% za nebytový priestor, za ktorý sa nerozpočítavajú náklady na teplo a vodu, garážové státie a mesiac. V prípade prenájmu spoločných častí a zariadení má správca nárok tiež na odmenu za správu týchto priestorov. Cena je uvedená s DPH v zmysle platného zákona o DPH v čase podpisu tejto zmluvy vo výške sadzby 23%. Táto odmena predstavuje paušálnu časť odmeny za správu, pričom správca má nárok aj na časť odmeny podľa ustanovení ods. 3 popri paušálnej odmene. V prípade zmeny sadzby DPH je správca oprávnený upraviť výšku odmeny tak, aby bola vypočítaná s aktuálnou výškou sadzby DPH a oznámiť vlastníkom novú výšku odmeny s DPH.
2. Výšku odmeny za správu podľa ods. 1 a ods. 3 môže správca každoročne zvyšovať o medziročný nárast indexu spotrebiteľských cien (inflácie) za uplynulý kalendárny rok po jeho zverejnení Štatistickým úradom Slovenskej republiky na ďalšie obdobie s účinnosťou vždy od 1.3. roka, v ktorom bol vyhlásený za predchádzajúci rok. Ak si správca neupraví odmenu za výkon správy k uvedenému údaju, môže tak urobiť najneskôr do 3 rokov odo dňa, kedy tak mohol urobiť, pričom táto lehota sa počíta za každý rok samostatne. V prípade úpravy za viac ako rok späť sa úprava kumuluje, teda jednotlivé nárasty indexu za upravované obdobia sa spočítavajú. Správca túto zmenu vlastníkom oznamuje doručením alebo predložením nového predpisu mesačných úhrad, len ak prichádza k navýšeniu celkovej sumy predpisu mesačných úhrad.
3. V odmene za výkon správy uvedenej v ods. 1 sú zahrnuté náklady správcu súvisiace so správou domu na základe tejto zmluvy mimo činností uvedených v tomto odseku, ktoré tvoria určiteľnú časť odmeny za správu podľa jednotlivých úkonov. Správca určí túto časť odmeny za správu popri paušálnej časti výpočtom jednotkových cien úkonov, uvedených v tomto odseku a počtu úkonov. Cena úkonov je uvedená s DPH, pričom je vypočítaná ako

základ, zvýšený o 23% DPH. V prípade zmeny sadzby DPH je správca oprávnený upraviť výšku odmeny tak, aby bola vypočítaná s aktuálnou výškou sadzby DPH a oznámiť vlastníkom novú výšku odmeny s DPH.

	Štandardné služby správy	m.j.	Cena vrátane DPH	Spôsob úhrady
1	Príprava podkladov k vyplateniu paušálnych náhrad zástupcom vlastníkov	1	12,30	FPÚaO
2	Príprava podkladov pre písomné hlasovanie v dome	1	30,75	FPÚaO
3	Odpočet a spracovanie meračov TV a SV vykonávané našimi pracovníkmi	1	1,23 / merač	FPÚaO
4	Spracovanie podkladov pre poisťovňu – škodová udalosť	1	24,60	FPÚaO
5	Fakturácia za prenájom spol.častí (suma za vystavenú faktúru)	1	1,23	FPÚaO
6	Odovzdanie domu inému správcovi (preb.protokol, dokumentácia,...)	1	369,00	FPÚaO
7	Účasť správcu nad rámec zmluvných schôdzí	Hod.	30,75	FPÚaO
8	Vybavenie stavebného zámeru	1	307,50	FPÚaO
9	Vybavenie kolaudačného rozhodnutia	1	246,00	FPÚaO
10	Podanie žiadosti o zaujatie verejného priestranstva	1	22,14	FPÚaO
11	Ohlásenie stavby	1	123,00	FPÚaO
12	Zakreslenie inžinierskych sietí v okolí	1	86,10	FPÚaO
13	Podklady a zabezpečenie úveru pre dom	1	246,00	FPÚaO
14	Poklady a zabezpečenie úveru zo ŠFRB pre dom	1	369,00	FPÚaO
15	Správa domovej kotolne	mesiac	36,90	FPÚaO
16	Vystavenie potvrdenia o veku domu	1	6,15	vlastník
17	Vystavenie stanoviska správcu k stavebným úpravám	1	12,30	vlastník
18	Prehlásenie správcu o vysporiadaní úhrad	1	6,15	Vlastník
19	Vyhľadávanie dokumentov v archíve	Hod.	18,45	vlastník
20	Opravné vyúčtovanie na žiadosť vlastníkov, chyba na strane vlastníka	1	30,75	vlastník
21	Vypracovanie a uzatvorenie nájomnej zmluvy na podnikateľské účely – na farchu prenajímateľa	1	49,20	prenajímateľ
22	Vypracovanie a uzatvorenie nájomnej zmluvy na osobné účely – na farchu prenajímateľa	1	30,75	prenajímateľ
	Doplňkové administratívne služby	m.j.	Cena vrátane DPH	
51	Kopírovanie A4	1	0,25	Vlastník
52	Kopírovanie A3	1	0,35	Vlastník
54	Pseudonymizácia a anonymizácia dokumentov domu	1	3,69	Vlastník
55	Poštové zásielky	1	Cenník pošty	vlastník
	Vymáhanie pohľadávok	m.j.	Cena vrátane DPH	
81	Proces pripomienkovania platieb poštou	1	6,15 + poštovné	Vlastník
82	Proces pripomienkovania platieb SMS alebo mailom	1	Bezplatne	Vlastník
83	Proces vymáhania platieb súdnou cestou	1	30,75	Vlastník
84	Proces vymáhania platieb splátkovým kalendárom	1	24,60	Vlastník
85	Proces vymáhania platieb dobrovoľnou dražbou	1	73,80	Vlastník

- Odmena za výkony štandardných služieb správy podľa ods. 3 bude vypočítaná ako skutočný počet výkonov podľa mernej jednotky, násobený jednotkovou cenou a v rozsahu položiek 1 až 15 zúčtovaná na farchu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ostatné položky budú zúčtované voči vlastníkom, ktorých sa realizácia položky týkala.
- Správca má nárok na odmenu, spojenú s prevádzkou aplikácie správcu, založenej na platforme resitech, podľa ods. 3, ako aj odmenu za digitalizáciu a udržiavanie portálu, počítanú za všetky priestory v bytovom dome z titulu zabezpečenia zákonnej povinnosti správcu podľa § 14 ods. 2 BytZ.

6. Odmenu podľa ods. 1 a ods. 5 si správca vyfakturuje mesačne do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca, pričom jej určiteľnú časť podľa ods. 3 a ods. 4 do 15. dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca a prevedie z účtu domu na svoj účet.

ČL. XXI

DOMOVÝ PORIADOK A GENERÁLNE SÚHLASY

1. Vlastníci schválili dňa **xx.xx.xxxx** na schôdzi vlastníkov znenie domového poriadku, ktorý je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy. Jeho zmenu alebo zánik musí schváliť nadpolovičná väčšina všetkých hlasov.
2. Domový poriadok zaväzuje všetky osoby, ktoré sa v dome zdržujú, bez ohľadu na čas a dôvod zdržiavania sa. Zaväzuje najmä, nie však výlučne :
 - a) vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) vlastníkov garáží, garážových státi a vlastníkov skladových priestorov,
 - c) nájomníkom a podnájomníkov,
 - d) osoby žijúce s vlastníkom bytu v spoločnej domácnosti,
 - e) osoby užívajúce nebytové priestory a to aj na prácu alebo podnikanie,
 - f) osoby na návšteve v bytoch a nebytových priestoroch vrátane obchodných návštev,
 - g) fyzické a právnické osoby, vykonávajúce akúkoľvek údržbu, opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu v bytovom dome, v bytoch, nebytových priestoroch, na spoločných častiach, zariadeniach alebo príslušenstve,
 - h) iné osoby, ktoré sa v dome zdržujú.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníci môžu prijať osobitné rozhodnutie o povolení montáže klimatizácií, satelitov a tieniacej techniky pro futuro, môžu ho zmeniť a zrušiť. Každé rozhodnutie vlastníkov v tejto veci sa vzťahuje na zariadenia, ktorých objednávka bola zrealizovaná po oznámení správcovi v čase platnosti rozhodnutia. Vlastníci nemôžu prijať rozhodnutie, ktoré upravuje pravidlá montáže spätne s výnimkou rozhodnutia, ktorým by bol generálny pardon pre doteraz inštalované zariadenia.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníci udeľujú súhlas pre budúce inštalácie klimatizačných jednotiek a tieniacej a prijímacej techniky za podmienky dodržania nasledujúcich podmienok:
 4. 1. Vlastník pred objednaním a osadením uvedených zariadení o svojom zámere písomne informuje zástupcu vlastníkov a správcu.
 4. 2. Vlastník správcovi predloží technický list zariadenia alebo jednoduchú schému a uvedie technické parametre ako hmotnosť, hlučnosť, technické podmienky napojenia a uchytenia.
 4. 3. Pri montáži klimatizácie je podľa tohto súhlasu pro futuro povolená montáž iba 1 ks vonkajšej jednotky na byt alebo nebytový priestor, max. rozmery vonkajšej jednotky môžu byť 850x600x300 mm, max. hlučnosť môže byť 47 dB, max. výkon môže byť 3,5kw, vedenie potrubia alebo lišty pre rozvody elektrickej energie a chladiva max. 20 cm mimo obrys vonkajšej jednotky, osadenie min. 150 cm od hrany susedovho okna, odvod kondenzátu musí byť realizovaný mimo vonkajšieho prostredia, v prípade odparovacej nádoby zabezpečený tak, aby táto nádoba nepretekala.
 4. 4. Pri montáži tieniacej alebo prijímacej techniky je nutné dodržať dohodnutý rozmer, typ a farebné riešenie nasledovne :
 - a) Zasklenie balkóna alebo lodžie alebo terasy fínskym bez rámovým systémom s umiestnením odkvapového systému pod zasklenie.
 - b) Vonkajšie rolety nedelené vo farbe bielej, šírka lamely 4-7 cm.
 - c) Markíza bez okrasného lemu vo farbe hnedej, najviac na šírku okna alebo dverí s povoleným presahom 10 cm z každej strany okna alebo dverí.
 - d) Satelitný alebo televízny prijímač len jeden ks pre jeden byt alebo nebytový priestor osadený na fasádu bytového domu výlučne na balkón, terasu, alebo lodžiu s minimálnym odstupom od okna alebo dverí susedného priestoru 1 meter.
 4. 5. Vlastník pred osadením uvedených zariadení informuje zástupcov vlastníkov bytov a správcu o spôsobe uchytenia zariadenia. Uchytenie musí spĺňať parametre z hľadiska prípadnej korózie tak, že bude realizované z nehrdzavejúcich materiálov a osadené anti-vibračnými podložkami.

4. 6. Vlastník je plne zodpovedný za správnu montáž zariadenia a všetky škody spôsobené montážou, demontážou a prevádzkou zariadenia je povinný bezodkladne odstrániť na vlastné náklady.
4. 7. Vlastník je plne zodpovedný za bezpečnosť zariadenia počas celej doby inštalácie na plášti budovy, resp. balkón, lodžiu, alebo terasu.
4. 8. Vlastník je po demontáži zariadenia povinný v čo najkratšom čase uviesť plášť budovy do pôvodného stavu čo vopred čo do času a spôsobu konzultuje so zástupcami vlastníkov bytov a správcom.
4. 9. Vlastník je povinný minimálne tri pracovné dni pred zásahom do plášťa budovy alebo iného zásahu do spoločných častí alebo zariadení, informovať zástupcov vlastníkov bytov a správcu o dátume a presnom čase vykonania prác.
 - a) Za účelom inštalácie vlastníci udeľujú súhlas na umiestnenie
 - b) na fasádu bytového domu,
 - c) alebo na balkón, lodžiu alebo terasu,
 - d) na strechu bytového domu
- 4.10. Za účelom inštalácie vlastníci udeľujú súhlas na uchytenie :
 - a) o fasádu bytového domu a jeden prierez cez fasádu,
 - b) o plochu balkóna, lodžie alebo terasy, bez zasiahnutia hydroizolačnej vrstvy a jeden prierez cez fasádu,
 - c) o strešný plášť bez zásahu do hydroizolačnej vrstvy, s možnosťou prierezu cez strešný plášť.
5. Nesplnenie ktorejkoľvek podmienky informačnej povinnosti alebo technického riešenia podľa ods. 4 sa bude považovať za inštaláciu bez súhlasu a vlastník bude povinný takúto inštaláciu odstrániť bez meškania a to aj bez výzvy vlastníckymi alebo správcom a poškodené spoločné časti alebo zariadenia bytového domu uviesť do pôvodného stavu na svoje náklady.
6. Súhlas podľa ods. 4 nezbavuje vlastníka povinností, vyplývajúcich z iných predpisov a nezbavuje ho zodpovednosti za škodu.
7. Vlastník nie je oprávnený odpojiť sa od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome bez súhlasu 4/5 väčšiny hlasov, čím toto ustanovenie z dôvodu závažnosti zmeny mení kvórum hlasovania podľa § 14b ods. 1 písm. m) BytZ.

ČL. XXII SANKCIE

1. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade omeškania vlastníka s peňažným plnením voči účtom domu je dlžník povinný podľa § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka zaplatiť úrok z omeškania vo výške 5 % nad základnú sadzbu ECB p.a. z dlžnej sumy za každý deň omeškania s peňažným plnením. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade porušenia zákonnej povinnosti vlastníka, ktorá spočíva v nevpustení do bytu podľa § 11 ods. 3 BytZ bez uvedenia relevantného dôvodu zaplatí vlastník zmluvnú pokutu vo výške **100,- €** za každé porušenie tejto zákonnej povinnosti.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že ak vlastník preukázateľne ovplyvní meradlo, alebo ho znefunkční alebo demontuje, čím zasiahol do spoločného zariadenia domu, zaplatí zmluvnú pokutu vo výške **50,- €** za každý takýto zásah.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa dohodli, že záväzok dodržiavať domový poriadok je zabezpečený zmluvnou pokutou vo výške **100,- €** za každé jeho porušenie.
5. Zmluvnú pokutu zaplatí vlastník bytu alebo nebytového priestoru vedľa škody, ktorá bytovému domu vznikne v dôsledku jeho porušenia povinnosti, ktorá mu vyplýva z právnej alebo zmluvnej povinnosti, alebo za porušenie domového poriadku.
6. Vlastník bytu zodpovedá aj za osoby v jeho domácnosti a vlastník nebytového priestoru zodpovedá za osoby, ktoré sa zdržujú v jeho nebytovom priestore, pričom zodpovednosť za tieto osoby znamená, že za ich prípadné porušenie domového poriadku je povinný vlastník priestoru zaplatiť zmluvnú pokutu podľa ods. 4.

7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa dohodli, že porušenie Domového poriadku musia písomne potvrdiť najmenej dvaja vlastníci, alebo musí porušenie byť zrejmé z dostupného kamerového záznamu alebo z výkonu správnej moci. Až takéto potvrdenie zakladá právo na zmluvnú pokutu.
8. Písomné potvrdenie o porušení domového poriadku musí obsahovať dátum, miesto, čas a popis porušenia domového poriadku ako aj identifikáciu osoby, ktorá domový poriadok porušila alebo jej príslušnosť ku konkrétnemu bytu alebo nebytovému priestoru v dome a podpisy potvrdzujúcich osôb.
9. Uplatnenie zmluvnej pokuty zabezpečí na základe riadneho písomného potvrdenia podľa ods. 8 tohto článku správca zaevidovaním do konta vlastníka.
10. Zmluvné strany sa dohodli, že pre prípad určenia náhradnej spotreby studenej vody, ak nie je známa spotreba z vodomeru na meranie studenej vody s overenou platnosťou alebo za predchádzajúci kalendárny rok, použije správca § 3 ods. 7 vyhlášky číslo 397/2003 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o meraní množstva vody dodanej verejným vodovodom a množstva vypúšťaných vôd, o spôsobe výpočtu množstva vypúšťaných odpadových vôd a vôd z povrchového odtoku a o smerných číslach spotreby vody. Ak je známa spotreba z vodomeru na meranie studenej vody s overenou platnosťou za predchádzajúci kalendárny rok, použije správca, ako náhradnú spotrebu, spotrebu predchádzajúceho roka. Ak je známa spotreba z vodomeru na meranie studenej vody s neoverenou platnosťou, použije správca ako náhradnú spotrebu tento údaj, zvýšený o 15 % indikovanej spotreby z neovereného meradla.
11. V prípade, že vlastníci prijímú rozhodnutie, ktorým zabránia správcovi v plnení zmluvnej alebo zákonnej povinnosti, alebo v plnení rozhodnutia verejnej alebo súdnej moci, alebo rozhodnutie neprijímú a to aj napriek tomu, že správca požiadavku zaradil včas do programu schôdze, alebo k nej vyhlásil včas písomné hlasovanie, a zároveň správca upozornil na možný vznik škody z titulu sankcie a zároveň ho právny predpis neoprávňoval v takom prípade konať aj bez súhlasu vlastníkov, správca je oprávnený prípadnú sankciu vymáhať od vlastníkov a vlastníci sa zaväzujú správcovi túto škodu nahradiť v celom rozsahu a správcovi udeľujú súhlas na úhradu tejto škody z prostriedkov vlastníkov.
12. Pre prípad, že správca v mene vlastníkov poskytne dlžníkovi výhodu splátok, a dlžník nebude svoje záväzky, spočívajúce v platbe splátok, v platbe predpisov mesačných platieb a v zaplatení výsledku vyúčtovania, prípadne udelených zmluvných pokút, plniť riadne a včas, stráca výhodu splátok, na čo ho správca musí pri uzatváraní dohody o splátkach upozorniť a pri porušení povinností dlžníka je správca povinný žiadať splatenie celého dlhu naraz.

ČL. XXIII **ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Táto zmluva sa uzatvára písomne na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany bez udania dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť **k xxxxxxxx**.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, po odsúhlasení obidvomi zmluvnými stranami, pričom rozhodnutie o zmene zmluvy musí prijať nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov a správca so zmenou musí súhlasiť.
4. Vzťahy neupravené priamo touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami BytZ a subsidiárne Občianskeho zákonníka. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá, pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy.
5. Zmluva nie je typizovanou zmluvou a vlastníci pred hlasovaním o jej znení mali možnosť ovplyvniť jej obsah. Táto zmluva nahrádza v celom rozsahu predchádzajúcu zmluvu o výkone správy.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, pričom zástupca vlastníkov obdrží pre vlastníkov jedno a správca si ponechá jedno vyhotovenie. Ostatní vlastníci dostanú fotokópiu zmluvy spôsobom podľa čl. XI tejto zmluvy v lehote do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi.

7. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.
8. Neoddeliteľnými prílohami tejto zmluvy sú :
- a) kópia výpisu z listu vlastníctva domu,
 - b) kópia výpisu z obchodného registra správcu,
 - c) kópia výpisu z registra správcov,

V Novákoch dňa DD.MM.YYYY

Správca v zastúpení:

Tomáš Peciar

riaditeľ spoločnosti

V xxxxxxxxxxxxxxxx dňa DD.MM.YYYY

Poverený vlastník:

Meno a Priezvisko