

## **Zmluva o výkone správy**

uzavretá podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

### **Bytové družstvo Prešov, Bajkalská 30, Prešov**

zapísané v obchodnom registri na Okresnom súde v Prešove, oddiel Dr, vložka č. 137/P, zastúpené štatutárnym orgánom:

**Kfm. Ing. Jozef Brilla** - predseda predstavenstva

**Ing. Ľuboš Bača** - podpredseda predstavenstva

**IČO: 173 665**

( ďalej len „správca“ )

a

### **Obec Teriakovce**

Obecný úrad, Šípková 54/8, 080 05 Teriakovce

IČO: 00 327 859

Bankové spojenie: Prima banka Slovensko, a.s. IBAN: SK51 5600 0000 0088 1877 9002

BIC: KOMASK2X

Tel.:051/7716702

e-mail: obec@teriakovce.sk

ako vlastník bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súpisné číslo: 300, pre k.ú. **Teriakovce**, na pozemku s parcelným číslom KN - C 220/151, KN-C 220/33 s označením Bytové domy Kondomínium pri Šalgovíku Teriakovce.

( ďalej len vlastník )

**uzavreli túto zmluvu o výkone správy.**

## **Čl. 1**

### **Predmet zmluvy**

Vlastník bytov a nebytových priestorov poveruje správcu zabezpečením výkonu správy bytového domu, prevádzky domu, bytov a obstarávaním údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu ( ďalej len dom ), súpisné číslo: 300, popisné číslo vchod: 56, postavenom na parcele KN - C 220/151, KN-C 220/33, katastrálne územie Teriakovce.

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

Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

## Čl. 2 Práva a povinnosti správcu

1. Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný:
  - a) spoločné časti, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok udržiavať a opravovať v súlade s rozhodnutiami schôdze vlastníkov bytov, pokiaľ tieto nie sú v rozpore so zákonom a osobitnými právnymi predpismi ( predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod. ),
  - b) obstarat' plnenia spojené s bývaním a to najmä:
    - dodávku studenej vody
    - odvod odpadových vôd
    - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
    - prevádzku havarijnej služby
  - c) zabezpečovať ďalšie služby, na poskytovanie ktorých sa zmluvné strany dohodnú a vlastníci bytov a nebytových priestorov o nich rozhodne rozhodnutím schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pokiaľ tieto nie sú v rozpore so zákonom a osobitnými právnymi predpismi
  - d) plniť si povinnosti uložené mu zákonom NR SR č. 182/1993 Z .z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
2. Pri zabezpečovaní prevádzky domu, bytov a nebytových priestorov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia podľa ods. 1 písm. b) pripadajúce na jednotlivé byty a nebytové priestory, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa platných predpisov, najmä podľa:
  - a) nameraných hodnôt
    - dodávku studenej a teplej vody
    - odvod odpadových vôd
  - b) počtu osôb
    - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
  - c) rovnakým dielom
    - zrážkovú vodu
    - zabezpečenie havarijnej služby
4. Rozúčtovanie vykoná správca do 31. mája nasledujúceho roku.
5. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, najneskôr však do jedného mesiaca od dátumu uvedeného v odseku 4 tohto článku. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru vyúčtovaním zistený preplatok. V prípade omeškania s platbami podľa tohto odseku je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej Občianskym zákonníkom a jeho vykonávacími predpismi a zmluvnú pokutu v rovnakej výške ako úrok z omeškania z dlžnej sumy počnúc dňom omeškania až do zaplatenia. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
6. Správca umožní vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť 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; pri poskytovaní týchto informácií je povinnosť zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,

7. Studená voda sa rozpočítava podľa pomerových rozdeľovačov na celé čísla. Celková spotreba bytového domu na určenom meradle sa vydolí súčtom pomerových rozdeľovačov v bytoch a nebytových priestorov a výsledok predstavuje koeficient. Spotreba v byte sa následne vynásobí vypočítaným koeficientom, čo predstavuje spotrebu bytu. Ak nie je z akejkoľvek príčiny známy odpočet, rozúčtovanie v takomto byte resp. nebytovom priestore (spoločnom priestore) sa vykoná podľa spotreby za predchádzajúci rok. V prípade preukázateľného neoprávneného zásahu do pomerových rozdeľovačov na studenú vodu, ktorý bude dosvedčený dvoma svedkami vlastníkov, resp. správcom bytového domu, vyúčtovanie bude vykonané tak, že priemerná spotreba studenej vody na odbornom mieste na osobomesiace bude vynásobená počtom osôb v byte a koeficientom 2.
8. Správca poskytuje služby podľa platného cenníka správcu.

### Čl. 3

#### Práva a povinnosti vlastníka pri správe a prevádzke domu

1. Práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv je vlastník bytov a nebytových priestorov povinný:
  - a) Poukazovať mesačne vopred preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len FPUO ) a úhrady za plnenia ( služby ) spojené s užívaním bytu.
  - b) Platiť správcovi mesačne poplatok za výkon správy na byt alebo nebytový priestor vo výške stanovenej správcom. Poplatok za výkon správy je **8,85 Eur bez DPH + 20% DPH, teda 10,62 Eur vrátane DPH** za byt alebo nebytový priestor. Správca môže upraviť výšku poplatku v závislosti od percenta zvýšenia minimálnej mzdy oproti výške minimálnej mzdy ku koncu predchádzajúceho kalendárneho roku, ak kedykoľvek v danom kalendárnom roku došlo k zvýšeniu minimálnej mzdy alebo o percento výšky inflácie stanovenej štatistickým úradom SR oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku. Správca môže upraviť výšku poplatku za výkon správy na byt alebo nebytový priestor aj v prípade zmeny výšky dane z pridanej hodnoty, zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia štátnych orgánov.
  - c) S úpravou poplatku za výkon správy oboznámi správca platiteľa v lehote 15 dní pred zamýšľanou zmenou. Nesplnenie povinnosti s platením poplatkov za výkon správy vlastníkom bytu a nebytového priestoru sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a dotknutá strana môže od zmluvy odstúpiť.
3. Platby podľa ods. 2 je vlastník bytov a nebytových priestorov povinný poukazovať spolu najneskôr do 25. dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca.
4. V prípade omeškania s platbami podľa ods. 3 je vlastník povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania vo výške stanovenej Občianskym zákonníkom a jeho vykonávacími predpismi a zmluvnú pokutu v rovnakej výške ako úrok z omeškania z dlžnej sumy počnúc dňom omeškania až do zaplatenia.
5. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a nebytového priestoru a ďalšie skutočnosti rozhodné pre určenie platieb.

6. Vlastník bytov a nebytových priestorov je povinný rešpektovať predpisy vzťahujúce sa na bezpečnosť a požiarnu ochranu. V spoločných priestoroch bytového domu je zakázané fajčiť a požívať omamné látky. Vlastník bytu resp. jeho užívateľ je povinný podieľať sa na upratovaní spoločných priestorov bytového domu a jeho okolia a dodržiavať všeobecné nariadenie miest a obcí.
7. Správca nie je oprávnený urovnávať nezrovnalosti vyplývajúce z užívateľských vzťahov.

#### **Čl. 4**

1. Vlastník bytov a nebytových priestorov uplatňuje a vykonáva svoje právo na účasti na správe domu najmä tým, že sa zúčastňuje na schôdzach vlastníkov alebo na písomnom hlasovaní. Oznámenie o schôdzi vlastníkov a oznámenie o písomnom hlasovaní vrátane termínu, miesta a programu schôdze vlastníkov alebo termínu, miesta a otázok písomného hlasovania sa považuje za doručené vzhľadom na doručenie oznámenia do poštovej schránky vlastníka.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi alebo písomným hlasovaním. Vlastníci rozhodujú spôsobom a formou ustanovenou zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
3. Zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.
4. Vlastník bytov a nebytových priestorov splnomocňuje správcu na právne úkony pri vymáhaní a zabezpečení pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa tejto zmluvy a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, pri vymáhaní a zabezpečení pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností nájomcov a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov, ak o prenájme rozhodne vlastník.
5. Vlastník bytov a nebytových priestorov splnomocňuje správcu prijímaním úhrad splátok úveru ŠFRB a úhrad nájomného pri prenájme bytov alebo iných plnení v zmysle pokynov vlastníka, ktorých akceptáciu môže správca výslovne odsúhlasiť alebo odmietnuť. Prijímané platby správca zaradí do Predpisu mesačných zálohových platieb spojených s užívaním bytu.

#### **Čl. 5**

##### **Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva**

Prevádzku domu a bytov, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami alebo ak nemá na konkrétnu činnosť vlastné kapacity alebo ak je to hospodárnejšie dodávateľským spôsobom.

## Čl. 6

### Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú oddelene pre každý spravovaný bytový dom vedený v katastri nehnuteľností samostatne na LV.

## Čl. 7

### Prevádzka domu a bytov

1. Výška mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bola pri uzatvorení zmluvy učená sumou **0,50 Eur/m<sup>2</sup>/mesiac**. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv je možné meniť rozhodnutím schôdze vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Výšku nákladov spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov ( čl. 2 ods. 1 písm. b/ ) vypočíta správca podľa čl. 2 ods. 2. Tieto prostriedky nesmie správca použiť na iné účely.
2. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu a bytov správca vlastníkom vyúčtuje podľa čl. 2 ods. 3 a 4.

## Čl. 8

### Prevádzka, opravy a údržba domu

1. Na opravy, údržbu, modernizáciu, rekonštrukciu, obnovu a investície do spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku prispieva vlastník bytov a nebytových priestorov do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačnými preddavkami podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov spôsobom určeným zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
2. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv uvedené v ods. 1 môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií v súlade s rozhodnutím vlastníka bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, okrem financovania nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami, revíziami a kontrolami technických zariadení podľa osobitných predpisov vrátane odstránenia závad s tým spojených a na financovanie bežnej údržby a opráv nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku **500,- Eur na byt** alebo nebytový priestor v bytovom dome.
3. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
4. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí, domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia

činnosti, predložiť vlastníčkovi bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

5. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca vedie osobitne pre spravovaný dom. Nesmie ich použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
6. Komunikáciu vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome a užívateľov bytov a nebytových priestorov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo užívateľov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov/užívateľov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky užívateľov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môže rozhodovať len vlastník bytov a nebytových priestorov v dome.
7. Bytové družstvo ako vlastník a správca bytových domov má vypracované:
  1. Zásady tvorby zálohových platieb a vyúčtovanie nákladov súvisiacich s bývaním.
  2. Zásady pre tvorbu a hospodárenie s finančnými prostriedkami rezervy na opravy a údržbu.Citované zásady sú v celom rozsahu pre účastníkov zmluvy platné a záväzné.

## **Čl. 9**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Vlastník bytov splnomocňuje správcu na právne úkony v ich mene v rozsahu zabezpečenia povinnosti podľa čl. 2 ods. 1 písm. a), b) a c).
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša správca.
3. Vlastník bytov a nebytových priestorov touto zmluvou splnomocňujú správcu na zastupovanie v konaní o zápise vzniku a zániku zákonného záložného práva v zmysle § - u 15 zákona NR SR č. 182/93 Z. z. v platnom znení.
4. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle a rozsahu zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci.
5. Vlastník splnomocňuje správcu na všetky právne úkony súvisiace s vymáhaním pohľadávok pri správe domu.

## **Čl. 10**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
2. Vlastník bytov a nebytových priestorov môže zmluvu vypovedať len na základe a spôsobom určeným zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.
3. Zmluva je vyhotovená v 3 rovnopisoch. Vlastník bytu a nebytového priestoru po schválení zmluvy spôsobom podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení obdrží jeden výtlačok tejto zmluvy.

4. Zmluva nadobúda platnosť a je záväzná pre vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome ak je popísaná spôsobom podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

V Prešove, dňa 22.11.2022

**Správca: Bytové družstvo Prešov**

**Obec Teriakovce**

.....  
Kfm. Ing. Jozef Brilla  
predseda predstavenstva

.....  
Miroslav Angelovič – starosta obce

.....  
Ing. Ľuboš Bača  
podpredseda predstavenstva