

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona 246/2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. [182/1993 Z. z.](#) o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoB“)

medzi

vlastníkom bytu/zástupcom vlastníka

Obec Mad

Mad č. 200, 93014 Mad

IČO: 00800201

DIČ: 2021112313

zastúpený: Mgr. Gabriel László, MBA -starosta
(ďalej len „**Vlastník**“)

a

správcom: **Západoslovenská správcovská s.r.o.**

Doležalova 3424/15C 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Bratislave I oddiel Sro, vložka č. 117022/B

IČO: 50 447 122

DIČ: 2120427518

IČ DPH: SK2120427518

bankové spojenie: ČSOB, a.s.

číslo účtu: SK59 7500 0000 0040 2977 1640

V zastúpení: Ing. Lukáš Tóth – konateľom spoločnosti
(ďalej len „**Správca**“)

e-mail na doručovanie písomností: spravca@zssp.sk

Článok I.

Predmet zmluvy

Vlastník na základe tejto zmluvy týmto poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení a príslušenstva bytového domu (ďalej len ako „Dom“)

--so súp. číslom: 231, č. LV 557, kat územie Mad

- so súp. číslom: 232, č. LV 557, kat územie Mad

so súp. číslom: 226, č. LV 557, kat územie Mad

so súp. číslom: 225, č. LV 557, kat územie Mad

so súp. číslom: 224, č. LV 557, kat územie Mad

Článok II.

Vymedzenie niektorých pojmov

1. Bytom sa na účely tejto zmluvy rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
2. Bytovým domom (ďalej len „Dom“) sa na účely tejto zmluvy rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tejto zmluve vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

3. Nebytovým priestorom sa na účely tejto zmluvy rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
4. Spoločnými časťami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
5. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
6. Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tejto zmluvy rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).
7. Podlahovou plochou bytu sa na účely tejto zmluvy rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.
8. Prevádzkou sa na účely tejto zmluvy rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
9. Údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
10. Opravou sa na účely tejto zmluvy rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.
11. Rekonštrukciou sa na účely tejto zmluvy rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
12. Modernizáciou sa na účely tejto zmluvy rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
13. Garážou v dome sa na účely tejto zmluvy rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.
14. Garážovým stojiskom sa na účely tejto zmluvy rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.
15. Skladovým priestorom sa na účely tejto zmluvy rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.
16. Domovým poriadkom sa rozumie vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome schválený 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 zdržujú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku.
17. Účtom Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie bankový účet zriadený správcom výlučne pre potreby riadneho výkonu správy Domu, vedený v ČSOB, a.s., číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.

18. Úhradami za plnenia sa na účely tejto zmluvy rozumejú úhrady vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník uhrádza priamo dodávateľovi.
19. Nedoplatkom voči Účtu Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie akýkoľvek peňažný záväzok vlastníka vyplývajúci z tejto zmluvy spočívajúci v povinnosti uhradiť peňažné prostriedky na Účet Domu.

Článok III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný:
 - vykonávať správu Domu samostatne v mene vlastníka bytov a nebytových priestorov a na jeho účet, a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
 - Zastupovať vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome.
 - Vykonávať práva k majetku vlastníka v ich záujme
 - vykonávať správu Domu podľa tejto zmluvy, Zákona a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v Dome, aby bol Dom účelne využitý a aby sa predišlo škodám na Dome,
 - hospodáriť s majetkom vlastníka a zabezpečovať činnosti podľa tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou a chrániť pritom záujmy vlastníka,
 - Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníka/v tomto prípade od nájomcu bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníka“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke je vlastník bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníka nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníka nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
 - zvolať schôdzu vlastníka podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada vlastník bytov a nebytových priestorov v dome.
 - vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s ZoB,
 - 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.

- Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu, ako aj ak nejde o bežné, každodenné opravy a úpravy, ktoré slúžia k bežnému fungovaniu domu.
- umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
- uplatňovať práva vlastníka 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 príslušeného pozemku voči tretím osobám,
- postupovať pri výkone správy Domu v súlade so záujmami vlastníka a podľa jeho pokynov daných správcovi v písomnej forme na základe rozhodnutia prijatého vlastníkom podľa čl. VI. tejto zmluvy, resp. podľa písomných pokynov zástupcu vlastníka
- prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníka/nájomcu a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv viesť v banke na Účte Domu oddelene od účtov správcu i od účtov ostatných spravovaných bytových domov,
- používať prostriedky z Účtu Domu len na účely, na ktoré je tento určený, pričom musí osobitne evidovať úhrady za plnenia a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- zabezpečovať výkon správy Domu len do výšky prostriedkov na Účte Domu; pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť prostriedky vyššie, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníka alebo zástupcu vlastníka,
- zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy Domu,
- preveriť poistenie Domu, a v prípade záujmu vlastníka ho novo poistiť.
- používať prostriedky z Účtu Domu v nasledovnom poradí v prípade čiastočnej úhrady splatných preddavkov zo strany vlastníka
- úhrady za služby spojené s prevádzkou Domu (vodné, stočné, elektrická energia, upratovanie a iné služby),
- odmena za správu,
- opravy a údržba,
- iné.
- mesačne informovať zástupcu vlastníka o pohybe na Účte Domu.
- spracovať odhad nákladov spojených so správou Domu a primerane stanoviť vlastníkovi/nájomcom výšku mesačného preddavku na úhrady za plnenia a zároveň výšku mesačných zálohových platieb pripadajúcich na každý byt a nebytový priestor v Dome;
- meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci z tejto zmluvy, zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb;
- požadovať od vlastníka úhradu jednorazového príspevku na Účet Domu, pokiaľ prostriedky na Účte Domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov na správu Domu; v prípade, že vlastníka/nájomcu alebo niektorý z nich takejto požiadavke nevyhovujú, správca nezodpovedá za škodu tým spôsobenú,
- najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa Domu, najmä o finančnom hospodárení Domu, o stave

Spoločných častí Domu a Spoločných zariadení Domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou Domu,

- za každý kalendárny rok (alebo jeho časť, ak sa správa vykonávala iba časť kalendárneho roka) vykonať najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka ročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome (ďalej len „Vyúčtovanie“); vo Vyúčtovaní správca porovnaním výšky predpísaných zálohových platieb, skutočne uhradených súm a skutočných nákladov na správu Domu zistí výšku preplatku alebo nedoplatku pripadajúceho na jednotlivé byty alebo nebytové priestory v Dome za predošlý kalendárny rok vo dvoch vyhotoveniach, z ktorého jedno vyhotovenie održí nájomca bytu.
- sledovať úhrady mesačných zálohových platieb a úhrady nedoplatkov vyplývajúcich z vyúčtovaní, príp. iných nedoplatkov a vymáhať od nájomcov na základe plnomocenstva od vlastníka vzniknuté nedoplatky v zmysle čl. XI tejto zmluvy,
- poukázať preplatky z Vyúčtovania príslušnému vlastníkovi, resp. v prospech účtu platiteľa mesačného zálohového predpisu/v prospech účtu nájomcu do 30 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania, pokiaľ nebudú k Vyúčtovaniu zo strany vlastníka/ a alebo najomcu doručené reklamácie a pokiaľ sú na Účte Domu prostriedky na výplatu preplatkov; v prípade doručenia reklamácií platí 30 dňová lehota splatnosti preplatkov od termínu vyriešenia reklamácie,
- zvolať schôdzu vlastníka v Dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada v tomto prípade vlastník, t.j. obec v Dome.
- 2. Správca má právo na odmenu za výkon správy podľa čl. X tejto zmluvy.
- 3. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste Domu.
- 4. Majetok vlastníka nie je súčasťou majetku správcu. Správca nesmie využiť majetok vlastníka vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- 5. Správca na základe tejto zmluvy zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravu spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva domu a príslušného pozemku uvedeného v Čl. I. a tiež zabezpečuje poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a bytového domu v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného bytového domu:
 - Dodávka studenej úžitkovej vody
 - Spoločná elektrina
 - Odvádzanie odpadových vôd
 - Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - Údržba, oprava, rekonštrukcia a modernizácia parku, ako príslušenstva domu v užívaní vlastníka bytov a nebytových priestorov
 - Havarijnú službu
 - Odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení podľa platných právnych predpisov a noriem
 - Poistenie domu
 - Vedenie účtu v banke
 - Vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov
 - Iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celok vlastníka bytov a nebytových priestorov, resp. v tomto prípade nájomcov jednotlivých bytov, ich jednotiek a nebytových priestorov
- Odvoz komunálneho odpadu v súčinnosti s obcou

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníka/nájomcov bytov

1. Vlastník

- nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy Domu,
- kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy Domu;
- doručenia; reklamácia musí byť písomná, odôvodnená a doručená správcovi,
- rozhodovať vo veciach správy Domu podľa čl. V. tejto zmluvy,
- udeľovať správcovi v súlade s touto zmluvou pokyny týkajúce sa správy Domu.
- Zákon o platobných službách umožňuje informácie len o odchádzajúcich (debetných) platbách na účte bytového domu,
- Pasívny prístup k číslu účtu domu zriadený pre vlastníka v dome.

2. Nájomca

- reklamovať doručené Vyúčtovanie, a to v lehote 15 dní odo dňa jeho
3. Vlastník/v tomto prípade nájomcovia jednotlivých nájomných bytov sú povinní:
- uhrádzať na Účet Domu mesačne, a to vždy do 15.-ho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, zálohové platby, ktoré pozostávajú:
- I. z mesačného preddavku na úhrady za plnenia (jeho výšku určuje správca odhadom na základe predpokladanej spotreby a ceny jednotlivých plnení)
- II. z príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (jeho výška, ako aj podmienky zmeny jeho výšky sú uvedené v čl. VIII. bod 1. tejto zmluvy resp. v zápisniciach zo schôdze vlastníka bytov a NP),
- III. z odmeny za správu (jej výška, ako aj podmienky zmeny jej výšky sú uvedené v čl. IX. tejto zmluvy),
- uhradiť na Účet Domu nedoplatky, ktoré im vyplynuli z Vyúčtovania, a to do 15 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania,
 - pri potrebe väčších opráv a údržby, alebo pri nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv dohodnúť sa na výške jednorazovej alebo inej dotácie do tohto fondu, alebo na zvýšení mesačného príspevku do tohto fondu,
 - v prípade, že na Účte Domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu plnení (služieb) a na prevádzku Domu, znášať penalizačné sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby,
 - odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere so správcom úzko spolupracovať a poskytovať mu potrebnú súčinnosť,
 - písomne oznámiť správcovi do 7 dní od ich vzniku všetky informácie a skutočnosti majúce vplyv na výkon správy, a to najmä:
 - aktuálnu adresu svojho bydliska a aktuálnu adresu, na ktorú majú byť vlastníkov/nájomcov doručované písomnosti od správcu (pokiaľ sa táto adresa nezhoduje s adresou bydliska),
 - prevod alebo prechod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome na inú osobu s uvedením dátumu zmeny; povinnosť má pôvodný i nový vlastník, nový vlastník je zároveň povinný túto zmenu preukázať listom vlastníctva na predmetný byt alebo nebytový priestor,
 - zmenu plošnej výmery svojho bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery,
 - zmenu spôsobu využívania priestoru s uvedením dátumu zmeny,
 - rozhodnutie o zmene spôsobu vykurovania bytu alebo nebytového priestoru s uvedením dátumu zmeny,
 - konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, v prípade vlastníka pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v Dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v Dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych/nájomných a spoluúžívacích práv,

- odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v Dome alebo na spoločných častiach Domu alebo spoločných zariadeniach Domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú,
 - nájomca so súčinnosťou vlastníka je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere a vo vopred dohodnutý termín vstup do ich bytu alebo nebytového priestoru správcovi (resp. osobe ním poverenej) a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí Domu alebo spoločných zariadení Domu prístupných z ich bytu (nebytového priestoru) alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade nesplnení tejto povinnosti nájomcu voči správcovi, správca má nárok na vyúčtovanie pokuty, sankcie za nesplnenie povinnosti vlastníka až do výšky do 200€ (slovom dvesto euro)
 - rozhodovať o práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorým nájomcom bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8, ZoB.
 - prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku
 - Vlastník bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníkom podľa § 14b ods. 1 písm. s) ZoB. Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
4. Reklamáciu podanú podľa bodu 1. tohto článku tejto zmluvy správca vyrieši najneskôr do 30 dní odo dňa jej doručenia. Podanie reklamácie proti Vyúčtovaniu nemá odkladný účinok vo vzťahu k splatnosti nedoplatkov vyplývajúcich z reklamovaného Vyúčtovania. Ak správca zistí, že reklamácia je oprávnená, nápravu vykoná opravným vyúčtovaním (a to v prípade potreby aj u toho vlastníka/nájomcu, ktorí reklamáciu nepodali). Ustanovenia tejto zmluvy o Vyúčtovaní sa primerane použijú aj na opravné vyúčtovania; opravné vyúčtovanie však už nemožno reklamovať z rovnakých dôvodov, z akých bola podaná reklamácia proti pôvodnému Vyúčtovaniu.
 5. Ak vlastník/nájomca nepodá proti Vyúčtovaniu v lehote uvedenej v bode 1. tohto článku tejto zmluvy písomnú reklamáciu platí, že Vyúčtovanie schválil. Ak správca zistí, že Vyúčtovanie je chybné, je oprávnený vykonať nápravu opravným vyúčtovaním, a to aj bez podania reklamácie vlastníka/nájomcu, príp. aj po uplynutí lehoty uvedenej v bode 1 tohto článku tejto zmluvy.
 6. Pri preveze vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome doterajší vlastník (prevádzajúci) upozorní nového vlastníka (nadobúdateľa) na povinnosť prístupť k tejto zmluve.
 7. Novému vlastníkovi (nadobúdateľovi) bytu alebo nebytového priestoru v Dome vzniká povinnosť uhrádzať na Účet Domu zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí vlastníckeho/nájomného práva k bytu alebo nebytovému priestoru v Dome. Do toho času uhrádza zálohové platby doterajší vlastník/nájomca.
 8. Súhlas vlastníka bytu a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona v spoločných častiach bytového domu.
 9. Ak vlastník bytov a nebytových priestorov v dome rozhodol o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1, § 14b, Zákona 182/1993 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvoj tretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2, § 14b, Zákona 182/1993 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpäťtinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4, § 14b, Zákona 182/1993 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome., toto všetko ukotvené v ods. 6 , § 14b, Zákona 182/1993.

Tento odsek vstupuje do platnosti v prípade prevedenia vlastníckeho práva hoci aj jednej bytovej alebo nebytovej jednotky v prospech tretej osoby v dome.

Článok V.

Rozhodovanie vlastníka vo veciach správy Domu

1. Vlastník je výlučným vlastníkom celého Domu, teda rozhoduje v plnej miere vo všetkých náležitostiach sám vo vlastnom mene, ostatné dole uvedené a vymenované ustanovenia tohto článku okrem odseku 7. vstupujú do platnosti v prípade prevedenia vlastníckeho práva hoci aj jednej bytovej alebo nebytovej jednotky v prospech tretej osoby.
2. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a Pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme vyvesené na obvyklom mieste v Dome najmenej 7 dní pred dňom konania schôdze. Siedmym dňom po vyvesení sa oznámenie podľa predchádzajúcej vety považuje za doručené všetkým vlastníkom.
3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak táto zmluva alebo Zákon neustanovuje inak. Za každý byt a nebytový priestor v Dome má jeho vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v Dome. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne, a to ústne priamo na schôdzi a následne v písomnej forme vyvesením na obvyklom mieste v Dome. Vyvesením podľa predchádzajúcej vety sa výsledok hlasovania považuje za oznámený všetkým vlastníkom.
3. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania, na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa predpísaná väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
4. Na každej schôdzi všetci prítomní vlastníci v prezenčnej listine vlastnoručným podpisom potvrdia svoju účasť na schôdzi ako aj skutočnosť, že schôdza bola zvolaná v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Na schôdzi má právo zúčastniť sa aj osoba poverená správcom, táto však, pokiaľ nie je zároveň vlastníkom, nemôže na schôdzi hlasovať. Na úvod schôdze si vlastníci z okruhu prítomných osôb zvolia predsedajúceho ako osobu, ktorá bude schôdzu viesť (spravidla ním bude zástupca vlastníkov), zapisovateľa a dvoch overovateľov. O každej schôdzi vyhotoví zapisovateľ vo dvoch rovnopisoch zápisnicu, ktorá obsahuje údaje o uznášaniaschopnosti, o mieste a čase konania schôdze, o jej priebehu, o uskutočnených hlasovaniach a ich výsledkoch, vrátane obsahu navrhovaných a prijatých rozhodnutí (uznesení) a počtu hlasov v jednotlivých hlasovaniach. Zápisnicu podpisuje predsedajúci, zapisovateľ a obaja overovatelia. Prezenčná listina podľa prvej vety tohto bodu tohto článku tejto zmluvy sa pripojí k zápisnici. Jeden rovnopis zápisnice včítane prezenčnej listiny zapisovateľ bez zbytočného odkladu doručí správcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že hlasovanie na schôdzi možno nahradiť hlasovaním písomnou formou. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže len správca alebo zástupca vlastníkov. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci najmenej sedem dní vopred informovaní o predmete hlasovania, a to vyvesením písomného oznámenia o čase a predmete hlasovania na obvyklom mieste v Dome. Po vykonaní hlasovania písomnou formou osoba poverená správcom alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome, čím sa výsledok hlasovania považuje za oznámený všetkým vlastníkom. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že hlasovanie na schôdzi možno nahradiť hlasovaním elektronickou formou podľa aktuálnej právnej úpravy.

7. Vlastník podpisom tejto zmluvy výslovne dáva súhlas Správcovi na uzatvorenie zaobstarávacích zmlúv v mene vlastníka po kontrole a výbere najlepšej ponuky Správcom. Jedná sa hlavne o zmluvy: upratovacieho charakteru, havarijné, záhradkárkeho charakteru, kľúčovej služby, ako aj iných tu nevymenovaných zmlúv potrebných na zabezpečenie riadneho denného chodu a fungovaniu Domu.

Článok VI.

Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá vlastníkovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo Zákona, okrem, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by vlastník napriek upozorneniu správcu nevyčlenil dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastník aj napriek upozorneniu správcu trval na príkaze majúcom za následok vznik škody.

Článok VII.

Rozsah správy

1. Za účelom špecifikácie povinností uvedených v čl. III. sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania týchto konkrétnych činností:
- a) Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:
- zabezpečenie potrebných prieskumov a analýz,
 - zabezpečenie opráv nevyhnutných pre základný chod objektu,
 - preskúmanie existujúcich zmluvných vzťahov so subjektami zabezpečujúcimi služby objektu (OLO, voda, kanalizácia, elektrina,),
 - preskúmanie iných zmlúv a vstúpenie do práv a povinností správcu pri týchto zmluvách,
 - preskúmanie finančnej situácie Domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok.
- b) V oblasti ekonomiky a hospodárenia:
- zriadenie Účtu Domu, na ktorý budú plynúť mesačné zálohové platby,
 - vedenie evidencie príjmov a výdavkov Domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu; vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať nasledujúcim spôsobom:
 - podľa počtu bytov sa rozúčtuje spoločná elektrika (výťah, osvetlenie....atď.) ak je dohodnuté upratovanie schodišťa,
 - podľa pomeru podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k súčtu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov a podľa hodnôt nameraných meračmi spotreby v spojitosti s počtom osôb – studená voda, ak bytový dom je napojený na centrálné alebo diaľkové vykurovanie - teplá voda - rozúčtovanie v pomere podľa aktuálnej zákonnej úpravy, ohrev teplej vody, vykurovanie
 - výška fondu údržby a opráv, poistenie bytového domu - podľa m²
 - rovnakým podielom na každý byt alebo nebytový priestor vonkajšie upratovanie, údržba, údržba zelene
 - nerozúčtuje sa, uhradí sa z fondu prevádzky, údržby a opráv- možnosti podľa zákona
 - podľa platných právnych predpisov
 - dodávka studenej vody - na osobu, podľa merača
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení – na byt
 - upratovanie spoločných priestorov – vnútro – na byt, zimná údržba – rovným dielom, sadové úpravy a údržba areálu – rovným dielom, deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia – z fondu údržby
 - poistenie domu – na základe m², havarijná služba – rovným dielom, tvorba fondu opráv a údržby – servis a údržba technologických zariadení – z fondu údržby
 - bankové poplatky – rovným dielom

- Medzi nájomcom, ktorí v čase stanovenom správcom nesprístupnia osobe poverenej správcom svoj byt alebo nebytový priestor za účelom vykonania odpočtu stavu meračov spotreby, sa náklady rozúčtujú príslušným náhradným spôsobom určeným správcom. Čas vykonania odpočtu oznámi správca vlastníkovi/nájomcovi vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome (najmenej 7 dní vopred), prípadne vhođením do poštovej schránky, čím sa oznámenie považuje za doručené všetkým nájomcom.

- Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe písomného rozhodnutia vlastníka.

Spracovanie prípadných dotácií zo štátneho rozpočtu k cene za teplo a teplú úžitkovú vodu, ich inkasovanie a finančné vysporiadanie so štátnym rozpočtom, vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou Domu tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná, len ak sú na Účte Domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky, určovanie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia (pre jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome), inkaso príspevkov na účet Domu, určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie, výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na Dome, vyúčtovanie príjmov a výdavkov Domu.

c) V technickej oblasti:

- vykonávanie pravidelných obhliadok Domu,
- zabezpečovanie technickej evidencie o Dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
- spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky 500,- EUR na jednu opravu; na opravy a údržbu nad stanovený limit je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníka, resp. zástupcu vlastníka,
- zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníka, resp. zástupcu vlastníka ihneď informovať,
- spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie,
- zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
- účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru.

d) V oblasti prevádzky nehnuteľnosti:

- zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou Domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, el. energie, TV signálu, kominárskych prácach; uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,
- zabezpečenie dezinfekcie, dezinfekcie, deratizácie,
- zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO,
- zabezpečenie upratovania Domu, v užívaní nájomcov Domu, záhradkárske práce, domovníckych služieb, vrátane zimnej služby,
- zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody, a kanalizácie za paušálny mesačný pohotovostný poplatok (dojednaný prípadným dodatkom po podpístu tejto zmluvy) hradený z fondu prevádzky, údržby a opráv.

e) V právnej oblasti:

- príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy Domu,
- zastupovanie vlastníka pred orgánmi štátnej správy, vo veciach týkajúcich sa správy Domu.

Článok VIII.

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastník/nájomca je povinný ako súčasť zálohových platieb poukazovať mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv, príspevkov vo výške 0,5 EUR /m² podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru vo výške 0,5 EUR/m² v Dome. O zmene výšky príspevku rozhoduje

vlastník postupom podľa čl. V. tejto zmluvy; pričom výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určí vlastník tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu.

2. 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 Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu 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 preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Čerpanie prostriedkov z fondu je viazané výhradne na tento účel s výnimkou:
 - prípadov pohotovostného havarijného zásahu,
 - prípadov, keď vlastník/nájomca nebude na Účet Domu riadne a včas poukazovať zálohové platby špecifikované v čl. IV bod 2.
 - v iných prípadoch v súlade s rozhodnutím vlastníka.
3. Na opravy a údržbu domu do predpokladaného nákladu 500.- EUR dáva vlastník správcovi týmto vopred svoj súhlas.
4. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi v rozsahu nad 501.- EUR správca zabezpečí so súhlasom štatutára obce, teda so súhlasom vlastníka.
5. Ak vlastník, resp. zástupca vlastníka nedá súhlas k realizácii opráv a údržby, na potrebu vykonania ktorých ho správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.
6. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok IX. Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 12.- EUR (s DPH) za každý byt a nebytový priestor.
2. Správca je platcom DPH, preto k mesačnej odmene za výkon správy uvedenej v bode 1 tohto článku je pripočítaná DPH 23%. V prípade zmeny sadzby DPH sa zodpovedajúcim spôsobom (bez potreby dodatku k tejto zmluve) zmení aj celková výška mesačnej odmeny za výkon správy.
3. Odmenu si správca uhradí mesačne vopred do 5. dňa príslušného mesiaca z Účtu Domu.
4. Pokiaľ bude služba zabezpečená dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej faktúre žiadne prirážky.

Článok X. Identifikácia platieb prichádzajúcich na Účet Domu

1. Zálohové platby, nedoplatky vyplývajúce z Vyúčtovaní, prípadne aj iné nedoplatky voči Účtu Domu vlastník/nájomca uhradza na Účet Domu s uvedením variabilného symbolu, ktorý im správca na tento účel prideliť.
2. V prípade, ak vlastník/nájomca v čase, keď uskutočňuje úhradu, má voči Účtu Domu viac ako jeden nedoplatok, a uhradí na Účet Domu platbu, ktorá nepostačuje na vyrovnanie všetkých jeho nedoplatkov, pričom zároveň výslovne neurčí, ktorý zo svojich nedoplatkov uhradza, správca je oprávnený určiť, na úhradu ktorého z týchto nedoplatkov sa platba použije

3. Na účely predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa jedným nedoplatkom rozumie
 - a) každá neuhradená zálohová platba za jeden kalendárny mesiac, alebo jej časť,
 - b) každý neuhradený nedoplatok vyplývajúci z jedného Vyúčtovania, alebo jeho časť,
 - c) úroky z omeškania
 - d) každá neuhradená zmluvná pokuta, alebo jej časť, a
 - e) príslušenstvo (alebo časť príslušenstva) ktorejkoľvek pohľadávky, ktorej zodpovedá povinnosť uhradiť niektorý z nedoplatkov uvedených v písm. a) až c).

Článok XI.

Vymáhanie nedoplatkov

1. V prípade, ak vlastník/nájomca neuhradí v plnej výške zálohovú platbu, nedoplatok vyplývajúci z Vyúčtovania alebo iný nedoplatok, ktorý má voči Účtu Domu, najneskôr v deň jeho splatnosti, dostáva sa do omeškania. Ak vlastník/nájomca nesplní svoje záväzky voči Účtu Domu ani do 30 dní odo dňa ich splatnosti, správca je oprávnený vyzvať ho písomnou upomienkou (ďalej len „Upomienka“), aby svoj nedoplatok uhradil najneskôr do 15 dní od doručenia Upomienky (ďalej len „Lehota“).
2. Ak vlastník/nájomca nedoplatky dobrovoľne neuhradí, správca je oprávnený prikročiť k ich vymáhaniu prostredníctvom svojho právneho zástupcu (vrátane vymáhania v súdnom a exekučnom konaní). Na ten účel je správca oprávnený s ním vybratým advokátom uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a udeliť mu plnú moc; správca je pritom oprávnený dohodnúť s advokátom odmenu v zmysle § 9 a nasl. vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (tarifná odmena). Trovy súdnych konaní a exekučných je správca oprávnený uhradiť z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Vymoženný nedoplatok, vrátane úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty bude poukázaný na Účet Domu. V prípade, že trovy súdneho alebo exekučného konania vrátane trov právneho zastúpenia boli uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, vymožená náhrada týchto trov bude vrátená do tohto fondu.
3. V záujme zefektívnenia vymáhania nedoplatkov správca prikročí k ich vymáhaniu cestou právneho zástupcu spravidla až po vykonaní Vyúčtovania, ale vlastník Domu podpisom tejto zmluvy dáva súhlas aj na vymáhanie počas kalendárneho roka cestou právneho zástupcu, ako aj dáva súhlas na začatie exekučného konania aj počas kalendárneho roka.
4. Správca je oprávnený použiť na vymáhanie nedoplatkov vlastníka/nájomcu aj akýkoľvek iný efektívny a zákonom dovolený spôsob vymáhania pohľadávok pokiaľ to nespôsobí Domu neprimerané zvýšenie nákladov.

Článok XII.

Zástupca vlastníka/nájomcov

1. Komunikáciu vlastníka/nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníka, alebo zástupcom poverená osoba v obci.
2. Zástupcom vlastníka môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
3. Zástupca vlastníka je povinný informovať vlastníka/nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.
4. Zástupca vlastníka je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníka/nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Zástupca vlastníka nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môže rozhodovať len vlastník bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona

Článok XIII.

Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu kedykoľvek vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Výpoveď musí byť písomná a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. V prípade vypovedania tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou táto zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede podľa predchádzajúcej vety.
3. V prípade, že správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak obec nevstupuje na miesto správcu a nezačne sám vykonávať správu Domu.
4. Právo správcu vymáhať od vlastníka/nájomcu nedoplatky vzniknuté za obdobie trvania tejto zmluvy (vrátane nedoplatkov z Vyúčtovaní vykonaných po zániku tejto zmluvy avšak vzťahujúcich sa na obdobie trvania tejto zmluvy) nezaniká ani zánikom tejto zmluvy a správca je oprávnený tieto nedoplatky vymáhať vo svojom mene a na účet vlastníka aj po zániku tejto zmluvy, na čo vlastník týmto udeľuje správcovi svoj súhlas a plnú moc.
5. Pred ukončením správy podľa tejto zmluvy je vlastník povinný oznámiť správcovi účet domu, na ktorý sa má previesť zostatok majetku vlastníka na účtoch v banke a oznámiť komu má správca odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

Článok XIV.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 01.01.2026.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomným dodatkom prijatým oboma zmluvnými stranami.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. 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, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.
5. Správca je oprávnený za účelom správy domu k spracúvaniu osobných údajov v rozsahu tam uvedenom, a to Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníka/nájomcu bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
6. Vlastník/zástupca vlastníka bytu a nebytového priestoru svojim podpisom potvrdzuje svoj súhlas s tým, že údaje o jeho osobe budú poskytované správcovi výlučne v rozsahu potrebnom pre výkon správy Domu, ďalej vlastník/nájomca bytu a nebytového priestoru dáva súhlas správcovi na komunikáciu, zaslanie podkladov, predpisov a vyúčtovaní ako aj iných prípadných písomností prevažne mailovou podobou, ale nie je vylúčený spôsob doručovania v papierovej podobe poštou.
7. Správca Domu sa zaväzuje, že osobné údaje vlastníka/nájomcu bytu použije len na účely súvisiace so správou bytu a neposkytne tieto údaje iným fyzickým či právnickým osobám, okrem osôb oprávnených v zmysle platných právnych noriem.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
9. Táto zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch, pričom zástupca vlastníka obdrží jedno vyhotovenie a správca jedno vyhotovenie.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy:

- Č. 1 zásada hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi
- Č. 2. Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi
- Č. 3. Zásady určenia výšky platieb za správu
- Č. 4. Rozsah a obsah správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu
- Č. 5. Informácie o spracúvaní osobných údajov

V Dunajskej Strede, dňa 17.12.2025

Správca:

Západoslovenská správcovská s.r.o.
v zast. Ing. Lukáš Tóth - konateľ spoločnosti

**Osoba/y poverená/é vlastníkom bytov
a nebytových priestorov:**

Vlastník/zástupca:

Obec Mad
v zast. Mgr. Gabriel László, MBA- starosta