

VŠEOBECNÉ PODMIENKY VÝKONU SPRÁVY

Článok I Vymedzenie pojmov

Pre účely tejto zmluvy :

- a) **bytom** sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky,
- b) **bytovým domom** sa 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 zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov 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 v dome,
- c) **nebytovým priestorom** sa podľa osobitného predpisu 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 dom,
- d) **spoločnými časťami domu** sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy a chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie,
- e) **spoločnými zariadeniami domu** sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade ak sa nachádzajú mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a kotolňa,
- f) **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 podľa osobitného predpisu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príľahlý pozemok),
- g) **podlahovou plochou bytu** sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, balkónov a lodžií, to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.
- h) **vlastníkom** sa rozumie vlastník alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vrátane vlastníka garáže alebo garážového stojiska, ak sú tieto súčasťou bytového domu, ktorý je zároveň so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome

podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

- i) **ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa**, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

Článok II Rozsah činnosti správcu

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy.
2. Správca sa zaväzuje zabezpečovať v rámci vykonávania správy SČaSZ bytového domu opatrenia v :
 - 2.1 v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany
 - 2.2 v oblasti údržby a opráv
 - 2.3 v oblasti vykonávania ekonomickej agendy a ďalších činností

Článok III. Výkon činnosti správcu v obl. bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany

1. Správca sa v oblasti bezpečnosti a ochrany zdravia a požiarnej ochrany zaväzuje zabezpečovať **periodické revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení, a to :**
 - a/ vykonávanie odborných prehliadok elektrických a plynových zariadení a odstránenie zistených závad,
 - b/ vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok v bytovom dome a udržiavanie hasiacich prístrojov a hasiacich zariadení v bytovom dome v prevádzkovom (použiteľnom) stave,
 - c/ rokovanie – za účasti zvoleného zástupcu / výboru vlastníkov – s príslušnými orgánmi verejnej správy pri vykonávaní kontroly bezpečnosti a protipožiarnej ochrany v bytovom dome.

Článok IV. Výkon činnosti správcu a povinnosti vlastníkov bytov a NP v obl. údržby a opráv:

1. Správca sa v oblasti výkonu údržby a opráv zaväzuje :
 - a/ vykonávať údržbu a opravy SČaSZ domu alebo zmluvne zabezpečiť ich vykonávanie v rozsahu vyplývajúcom z rozpočtu fondu prevádzky, údržby a opráv (schváleného vlastníkmi) alebo v rozsahu nevyhnutne potrebnom na odvrátenie nepredvídaných havárií a odstránenie ich následkov,
 - b/ kontrolovať za účasti zvoleného zástupcu / výboru vlastníkov vykonávanie opráv a údržby SČaSZ do mu,
 - c/ preberať vykonané práce a uplatňovať zodpovednosť za ich vadné vykonanie
 - d/ vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav SČaSZ bytového domu a navrhovať výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj

bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome.

3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú 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.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne **upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný 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.
5. Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi alebo spoločenstvu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.

Článok V.

Výkon činnosti správcu v obl. vykonávania ekonomickej agendy a ďalších činnosti

1. Správca sa v oblasti výkonu ekonomickej agendy a ďalších činnosti zaväzuje :
 - a/ viesť samostatný analytický účet osobitne pre tento bytový dom
 - b/ viesť oddelene evidenciu príjmov a výdavkov spojených so zabezpečovaním:
 - ▶ prevádzky, údržby a opráv SČaSZ domu (z fondu prevádzky, údržby a opráv),
 - ▶ plnení (služieb) poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov,
 - ▶ platenia poplatkov (odmeny) jednotlivými vlastními za výkon správcovskej činnosti
 - c/ zabezpečiť poistenie dom (na základe rozhodnutia vlastníkov domu),
 - d/ navrhovať vlastníkom podklady na:
 - zostavenie rozpočtu fondu prevádzky, údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok,
 - určenie výšky platieb jednotlivých vlastníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - e/ určiť výšku preddavkov pre jednotlivých vlastníkov na úhradu plnení (služieb) poskytovaných s užívaním bytov a NP na nasledujúci kalendárny rok,
 - f/ sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - g/ 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
 - h/ správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov

bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu :

- meno a priezvisko
- dátum narodenia,
- rodné číslo,
- adresa trvalého alebo prechodného pobytu,
- číslo bytu,
- telefónne číslo,
- elektronická adresa,
- číslo účtu a kód banky.

Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome **zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur.**

V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. **Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.**

i/ vyúčtovať **každoročne do 31.mája** pre vlastníkov jednotlivých bytov a nebytových priestorov v dome skutočné náklady za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov za predchádzajúci kalendárny rok, a to:

- (1) dodávku tepla na vykurovanie a prípravu TÚV a dodávku vody na prípravu TÚV,
- (2) dodávku studenej pitnej vody a stočné, a odvádzanie zrážkovej vody,
- (3) prevádzku výťahu (ak je výťah v dome),
- (4) poistenie bytového domu,
- (5) upratovanie SČaSZ domu,
- (6) dodávku elektrickej energie do SČaSZ domu,
- (7) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v dome,
- (8) poplatok za odčítanie meracích zariadení vody – len byty bez ÚK

(9) **poplatok za spracovanie vyúčtovania podľa**

EPRVN

(10) **zrážková voda**

(11) **havarijná služba**

(12) **poistenie bytového domu**

(13) **náklady na bankový styk**

2. Vyúčtovanie je správca povinný predložiť vlastníkom bytov a NP **do 31. mája nasledujúceho roka**.
3. V nadväznosti na vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia (služby) **vykonať vyúčtovanie zálohových platieb platených jednotlivými vlastními a:**
 - a/ vyúčtovaný preplatok vrátiť vlastníkovi do 30 dní od vyúčtovania, na základe návratky/žiadosti,
 - b/ v prípade nedoplatku na jednotlivých platbách, vrátane zálohovitých platieb je správca oprávnený tento preplatok z vyúčtovania započítať,
 - c/ vyúčtovaný nedoplatok požadovať a vymáhať od príslušného vlastníka.
4. Vyúčtovaním zistený **nedoplatok** na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia **je vlastník povinný uhradiť správcovi do 30-tich dní od vyúčtovania.**
5. **Lehota na podávanie reklamácií** k ročnému vyúčtovaniu je **30 dní od vyúčtovania.**
6. **Lehota na vybavenie reklamácie je 30 dňová.**
Ak sa preukáže, že reklamácia vlastníka bola oprávnená,

správca je povinný vrátiť preplatok, resp. znížiť nedoplatok do 5 dní od vybavenia reklamácie.

Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane **zmluvnú pokutu vo výške 1,5 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.

7. Správca je oprávnený požadovať a vymáhať od príslušného vlastníka **zmluvnú pokutu vo výške 1,5 promile** z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia ak vlastníak v tejto zmluve dohodnutom termíne nezaplatil:
 - a/ mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b/ zálohové platby za plnenia (služby) poskytované s užívaním bytu alebo NP,
 - c/ odmenu za výkon správcovskej činnosti.
8. **Omeškanie** je rozdiel medzi lehotou splatnosti platieb uvedených v predchádzajúcom odseku a dňom pripísania platby na účet správcu.
9. Správca zodpovedá tretím osobám za úhradu dodávaných služieb (plnení) spojených s užívaním bytov a NP len do výšky prijatých zálohových platieb.
10. Správca je povinný **do 31. mája** nasledujúceho roka predložiť vlastníkom Správu o svojej činnosti týkajúcej sa bytového domu za predchádzajúci kalendárny rok (**§ 8a ods. 2 Z. č. 182/93 Z.z.**)

Správa o činnosti obsahuje:

- výsledky hospodárenia domu za predchádzajúci rok, a to v rozsahu vyúčtovania jednotlivých služieb za predchádzajúci rok,
- tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv,
- stav spoločných častí a spoločných zariadení domu,

Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a NP 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 , 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 ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

11. Správca je ďalej povinný :
 - a/ zvolávať schôdzu vlastníkov bytov podľa potreby, alebo keď o to požiada najmenej 1/4-na vlastníkov v dome za účelom prerokovania aktuálnych otázok výkonu správy domu a plnení tejto zmluvy,
 - b/ zúčastniť sa na schôdzi vlastníkov, na ktoré ho pozve zvolený zástupca/Výbor vlastníkov.

Článok VI

Spôsob správy domu a hlasovanie

1. Správca je pri správe majetku vlastníkov povinný najmä:
 - hospodáriť s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami tejto zmluvy,
 - dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky pri obstarávaní služieb a tovarov dodávateľským spôsobom,
 - riadiť sa rozhodnutím vlastníkov ohľadom vykonávania opráv a pri výbere dodávateľa prác, ktoré nevie zabezpečiť vlastnými zamestnancami,
 - dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred záujmami vlastnými,

- zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
- sledovať úhrady za plnenia a úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky v súlade s ustanoveniami zákona a tejto zmluvy,
- zvolať schôdzu vlastníkov najmenej jedenkrát za rok, alebo vždy, keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytového domu,
- udržiavať a opravovať SčaS bytového domu v rozsahu požiadaviek a potrieb vlastníkov a v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.
- správca pri objednávaní tepla a TUV postupuje podľa platnej legislatívy a je povinný akceptovať ceny schválené Úradom pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO), pričom rozhodujúcim subjektom na množstvo odberov je konečný spotrebiteľ.

2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má **právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov bytov** 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.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 7 dní pred dňom konania schôdze.

Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do 7 dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

3. Okrem správcu **môže zvolať schôdzu vlastníkov 1/4-na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti o zvolanie schôdze.**

Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 7 dní pred dňom konania schôdze.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza rozhodovať o úlohách pre správcu.

4. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia:**

1. nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov ak hlasujú o:

- zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

- výške platby za správu

- zmene formy správy

- výške odmeny zástupcu vlastníkov

- preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele používania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s tými to prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi

- zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia

- zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome

- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní

vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu

- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušného pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak

- inštalácii alebo úprave spoločnej antény lebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu

- podaní návrhu na exekučné konanie alebo na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome

- nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva

- práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome (§ 19 ods. 8 zákona 182/93 v platnom znení)

2. dvojtrietinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

- zmluve o úvere alebo jej zmene

- zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmien

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

- zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene, ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť

- zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušnému pozemku

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

4. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3 je na prijatie rozhodnutia potrebná **nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastníli písomného hlasovania.**

5. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa čl. VI. bod 4 ods. 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtrietinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa čl.

VI. bod 4 ods. 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvor-pätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa čl. VI. bod 4 ods. 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

7. **PÍ SOMNÉ HLASOVANIE** môže vyhlásiť :

- predseda,

- rada,

- správca alebo

- 1/4-na vlastníkov bytov a NP v dome,

ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti.

O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a NP v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov.

Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v **dome 7 kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníckvi bytu alebo NP v dome.**

Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený :

- deň konania hlasovania,

- meno a priezvisko vlastníka bytu alebo NP v dome,

- otázka alebo otázky;

ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami.

Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a NP v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine;

Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov.

Zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní.

Ak vlastníckvi bytu alebo NP v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný.

Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca 1/4-iny vlastníkov bytov a NP v dome vyhotoví zápisnicu a overia ju overovatelia. Zápisnica musí mať náležitosti v zmysle § 14a bod 5 zákona č 182/93 v platnom znení . Výsledok hlasovania a oznámi , ten kto písomné hlasovanie vyhlásil, do 7 dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné , je potrebný súhlas vlastníkov bytov a NP v zmysle čl. VI. Ods. 4 bod 1,2,3,4 a ods. 5.

8. **Prehlasovaný vlastníckvi 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 vlastníckvi nemohol o výsledku hlasovania dozve-

diet', má právo obrátiť sa na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo NP v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a NP podľa osobitného predpisu.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášania schopná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak ich za vlastníkov bytov a NP v dome podpísala nimi poverená osoba.

9. Za každý byt a nebytový priestor v dome **má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 1 hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome.**

Ak je byt alebo NP v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

Vlastník bytu alebo NP v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo NP v dome.

Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločnosti a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu alebo NP v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu alebo NP v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

10. O každom rokovaní schôdze vlastníkov sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorá obsahuje :

- termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania
- odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
- znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov
- iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a NP v dome na schôdzi vlastníkov
- otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
- meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov

Súčasťou zápisnice je:

- prezenčná listina
- plnomocenstvá,
- prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania.

Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno uschováva správca vo svojej agende a druhé zástupca vlastníkov.

11. Vlastník bytu alebo NP má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

12. Styk vlastníkov bytov a NP v dome so správcom za -

bezpečuje zástupca vlastníkov bytov a NP v dome (ďalej len „zástupca vlastníkov“) zvolený na schôdzi vlastníkov. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo NP v dome.

Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu.

Vlastníci pri voľbe zástupcu vlastníkov sú povinní určiť rozsah jeho splnomocnenia pri ich zastupovaní v styku so správcom. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci

13. Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov môžu vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP rozhodnúť o tom, že za túto činnosť zástupcovi prináleží z fondu prevádzky, údržby a opráv odmena, pričom musia rozhodnúť o jej výške.

Článok VII

Fond prevádzky, údržby a opráv a hospodárenie s fondom

1. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú (§ 10 ods. 2 Z č. 182/1993 Z.z.) :
 - a/ mesačné - preddavky vlastníkov bytov a NP
 - b/ príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príľahlého pozemku,
 - c/ výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d/ príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového ho priestoru vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona
 - e/ zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu a príjmy z predaja spoločných NP, SČaSZ domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
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 príľahlého pozemku, ako aj
 - výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu
 - opravy balkónov, lodžii a terás, ktoré sú spoločnými časťami domu
 - na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku aj bez osobitného súhlasu vlastníkov.

Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vráti do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vlastníci bytov a NP znášajú náklady na čerpanie fondu opráv podľa spoluvlastníckeho podielu.

Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využitia spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov (§ 10 ods. 1)

3. **O využívaní prostriedkov fondu prislúchajúcemu k bytovému domu rozhodujú vlastníci.**
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.
5. Rozsah oprávnenia správcu na použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv:
 - a) v prípade vzniku porúch, havárií a požiarov na SČaSZ bytového domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu zrealizovaných prác uhradiť, po predchádzajúcom upozornení zvoleného zástupcu/výboru vlastníkov, z prostriedkov fondu. Správca môže čerpať finančné prostriedky fondu na úhradu nákladov spojených s nevyhnutnými opravami na zabezpečenie prevádzky domu bez súhlasu vlastníkov bytov do limitu 332 €. Pokiaľ náklady na okamžité odstránenie porúch budú presahovať náklady 332 €, správca domu túto skutočnosť oznámi vlastníkom bytov a po odsúhlasení rozpočtu na odstránenie porúch, havárie zo strany vlastníkov bytov správca zabezpečí odstránenie uvedených závad v čo najkratšom termíne.
 - b) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, opravy a údržbu na technických zariadeniach bytového domu, ktoré sa vyžadujú podľa platných právnych predpisov SR, je správca oprávnený vykonať z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, ak nepresahujú v jednotlivom prípade sumu 332 €. V prípadoch, že náklady na odstraňovanie budú presahovať sumu 332 €, správca je povinný oznámiť vlastníkom bytov a NP túto skutočnosť a na základe predloženého rozpočtu odsúhlaseného vlastními bytov vykonať odstránenie závad v zmysle odsúhlaseného rozpočtu.
 - c) Bežné drobné opravy a údržbu, ktorých náklad nepresahuje sumu 150 € na bytový dom, je správca oprávnený vykonať bez schválenia výberu dodávateľa vlastními a na ich úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov.
 - d) Opravy, údržbu a rekonštrukcie, ktoré presahujú sumu uvedenú v predchádzajúcom ustanovení, schvaľujú vlastníci podľa ust. § 14b zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnkov. Zároveň vlastníci rozhodujú o výbere dodávateľa prác na základe predložených ponúk. Prostredníctvom zvoleného splnomocneného zástupcu/výboru vlastníkov oznamujú svoje rozhodnutie vo vzťahu k správcovi.
6. Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k výberu dodávateľa, a k preberaniu prác a služieb. V prípade ak sa zvolený zástupca nedostaví, nemá to vplyv na rozhodnutie správcu.
7. **Finančné prostriedky fondu nepoužité v kalendár – nom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale sa pre – nášajú do roku nasledujúceho**
8. **Za byty a nebytové priestory, ktoré neboli prevedené do vlastníctva ich nájomcom poukazuje určené poplatky a zálohové platby ich vlastníci.**
9. **Pri zmene vlastníka bytu alebo NP sa nepoužité pros -**

triedky z fondu nevracajú, ale prechádzajú na nového nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru.

10. Príjmom do fondu je aj rastový úrok zo zostatku mesačných vkladov v sadzbe príslušného peňažného ústavu. Výdavkom na rozúčtovanie sú aj náklady na peňažný styk s peňažným ústavom. Úrok a náklad sa rozpočítavajú na spravované domy podľa počtu spravovaných bytov.

Článok VIII Poplatky a odmeny

1. **Poplatok za výkon správcovskej činnosti** (podľa čl. 7 bod 7.2 Zmluvy o výkone správy je vo výške **7,70 €/ mesačne** (slovom: sedem eur a sedemdesiat centov) za byt alebo NP (ďalej „NP „), v tejto sume je pripočítaná príslušná DPH, ktorú je vlastník bytu a NP povinný platiť **na účet domu**.
2. **Poplatok za vedenie agendy prenájmu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku** (podľa čl. 8 bod 8.5 Zmluvy o výkone správy) sa vykonáva za osobitnú odplatu vo výške **7,70 €/ mesačne** (slovom: sedem eur a sedemdesiat centov) za nebytový priestor (NP) v tejto sume je pripočítaná príslušná DPH, poplatok hradí nájomca NP. Ostatné poplatky súvisiace s výkonom správy sú účtované vlastníkom bytov a NP v zmysle platného cenníka správcu.
3. Správca vystaví faktúru za úkony správy pre jednotlivé bytové domy, ktorá bude uhradená z účtu bytového domu (bez ohľadu na to, či všetci vlastníci zaplatili mesačné platby).

Článok IX. Záverečné ustanovenia

1. Po schválení budú Všeobecné podmienky a platný cenník prác a služieb vyvesené na úradnej tabuli správcu, zároveň uložené u domovníka a prípadne zverejnené na internetovej stránke správcu (www.bodvatel.sk).
2. Správca je povinný kedykoľvek na požiadanie vlastníka bytu alebo NP resp. nájomcu poskytnúť tieto podmienky k nahliadnutiu.
3. Ak zmluva o výkone správy upravuje právne vzťahy v rozpore s ust. Zák.č. 182/1993 Z. z., uplatnia sa na tieto právne vzťahy ust. zákona.
4. Tieto všeobecné podmienky platia dňom ich schválenia.

V Moldave nad Bodvou 1.1.2019

