

## ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená

podľa ust. § 8 a nasl. Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

medzi zmluvnými stranami

### 1. Správca:

Názov: **ORBIS – správcovská spoločnosť s.r.o.**  
Zastúpená: Ing. Jozef Bóna, konateľ  
Sídlo: Štefánikova trieda 45/81, 949 01 Nitra  
IČO: 53 901 533  
Zápis: OR OS Nitra, odd. Sro, Vložka číslo: 54827/ N  
Tel. / mail : 0905 150 556 / bona@orbisnitra.sk  
(ďalej len „správca“)

a

### 2. vlastníci bytov a nebytových priestorov v Polyfunkčnom objekte ORBIS Nitra

- **polyfunkčnom objekte - blok A** so súpisným číslom 72, orientačné číslo – vchod: 31, 33 na Piaristickej ulici v Nitre, evidovaný na LV č. 8451, postaveného na Zastavanom pozemku
  - o registra „C-KN“ parc. č. 1190/2 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3051 m<sup>2</sup>,
    - na ktorom je postavený Polyfunkčný objekt – blok A,
- **polyfunkčnom objekte – blok C** so súpisným číslom 72, orientačné číslo – vchod: 46, na Štefánikovej triede v Nitre, evidovaný na LV č. 8446, postaveného na Zastavanom pozemku
  - o registra „C-KN“ parc. č. 1190/6 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 550 m<sup>2</sup>,
  - o registra „C-KN“ parc. č. 1190/9 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 765 m<sup>2</sup>,
    - na ktorých je postavený Polyfunkčný objekt – blok C,
- **priľahlých pozemkov** – parcely evidované na LV č. 8456:
  - o registra „C KN“ parc. č. 1190/3 – Ostatná plocha o výmere 495 m<sup>2</sup>,
  - o registra „C KN“ parc. č. 1190/4 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 390 m<sup>2</sup>,
  - o registra „C KN“ parc. č. 1190/5 – Ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup>,
  - o registra „C KN“ parc. č. 1191/7 - Ostatná plocha o výmere 396 m<sup>2</sup>,
  - o registra „C KN“ parc. č. 1191/19 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m<sup>2</sup>

### Článok I.

#### ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú vlastníckmi nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese: Nitra, obec: Nitra, katastrálne územie: Nitra, zapísaných v časti „B“ na listoch vlastníctva číslo: LV č. 8451, LV č. 8466, LV č. 8445 a zároveň sú podieloví spoluvlastníci Priľahlých pozemkov k.ú. Nitra evidovaných na LV č. 8456.
- 1.2. Spoločnosť ORBIS – správcovská spoločnosť s.r.o. je správcom v zmysle § 8 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoVBNP“), zapísaná do Zoznamu správcov bytových domov Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 0821.

Článok II.  
DEFINÍCIA POJMOV

Pre účely tejto Zmluvy sa používajú a rozumejú:

**Bytový dom** - definovaný analogicky ako zákonná definícia „bytového domu“ zahŕňajúci spoločne dva skolaudované stavebné objekty a to:

- Polyfunkčný dom SO.01 Objekt „A“ (blok A), sup. číslo: 72; postavený na pozemku reg. KN-C parc. č. 1190/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3051 m<sup>2</sup>;

a

- Polyfunkčný dom SO.03 Objekt „C“ (blok C), sup. číslo: 72; postavený na pozemkoch reg. KN-C parc. č. 1190/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 550 m<sup>2</sup> a reg. KN-C parc. č. 1190/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 765 m<sup>2</sup> (ďalej aj ako „Dom“)

**Spoločnými časťami domu** - časti domu určené pre spoločne užívanie, ktoré sú nevyhnutne pre jeho podstatu a bezpečnosť, najmä: základy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

**Spoločnými zariadeniami domu** – zariadenia, ktoré sú určené na spoločne užívanie a slúžia výlučne tomuto bytovému domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä: výťahy, technické priestory pre EL, ÚK a CHL na 1. nadzemnom podlaží bloku B, bleskozvod, miestnosť pre upratovačku, WC muži, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové domové prípojky.

**Príslušenstvom domu** - je určené na spoločne užívanie a slúži výlučne vlastníkom domu a pritom nie je stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo") – spevnené plochy, príjazdová komunikácia, prístrešky, priestor pre uskladnenie smetných nádob v bloku B, vonkajšie osvetlenie a pod., ktoré sa nachádzajú na príľahlom pozemku.

**Príľahlými pozemkami** - k domu sú parcely:

- o registra „C KN“ parc. č. 1190/3.– Ostatná plocha o výmere 495 m<sup>2</sup>,
- o registra „C KN“ parc. č. 1190/4 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 390 m<sup>2</sup>,
- o registra „C KN“ parc. č. 1190/5 – Ostatná plocha o výmere 267 m<sup>2</sup>,
- o registra „C KN“ parc. č. 1191/7 - Ostatná plocha o výmere 396 m<sup>2</sup>,
- o registra „C KN“ parc. č. 1191/19 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 36 m<sup>2</sup>

zapísané na LV č. 8456 pre k. ú. Nitra, obec Nitra. Okres Nitra,

**Kancelária správcu** – prevádzkové priestory v sídle spoločnosti správcu označené obchodným menom a označením „Správca bytových domov“, ktoré sú určené na komunikáciu s vlastníkami a ich zástupcom v rámci správcu určenými úradnými hodinami kancelárie v súlade so Zákomom o správcach.

**Zástupcom vlastníkov** – je fyzická osoba plne spôsobilá na právne úkony zvolená na schôdzi vlastníkov ako ich zástupca voči správcovi a to Zákomom predpokladanou väčšinou vlastníkov. Zástupca vlastníkov musí byť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Práva a povinnosti Zástupcu vlastníkov upravuje Zákon, táto Zmluva a Uznesenia vlastníkov prijaté na schôdzi vlastníkov. Zástupcom vlastníkov vykonáva funkciu za odplatu

**Zálohový predpis** – je mesačný písomný predpis preddavkov a platieb úhrad za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, príľahlého pozemku a stavby parkovacích miest. Zálohový predpis vydáva správca pre každého vlastníka zvlášť a doručuje ho každému z vlastníkov. Zálohový predpis sa člení na pevne platby, ktoré nepodliehajú ročnému zúčtovaniu záloh a zálohové platby, ktoré podliehajú ročnému zúčtovaniu záloh podľa Zákona.

**Fond prevádzky, údržby a opráv domu** - je úhrn mesačných peňažných platieb vlastníkov za účelom vytvorenia finančnej rezervy domu tak, aby táto pokryla predpokladané ročne náklady na prevádzku,

údržbu, opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu (ďalej tiež len „Fond“). Vlastníci vykonávajú platby do Fondu mesačne vopred podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov a rozhodujú aj o jeho výške na príslušný kalendárny rok.

**Garážovým stojiskom** – je označenie pre spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k vymedzenému garážovému stojisku (počet garážových stojísk nachádzajúcich sa na danom podzemnom podlaží) na Nebytovom priestore Spoločnej garáže a k tomuto nebytovému priestoru prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov z podielu prislúchajúceho jednotlivým garážam 1ABC, 2ABC, 3ABC a 4ABC na Spoločných častiach Bytového domu a Spoločných zariadeniach Bytového domu a Príslušenstve Bytového domu a na Zastavanom pozemku, s ktorým je spojené právo výlučného užívania garážového stojiska nachádzajúceho sa v Nebytovom priestore Spoločnej garáže na Piaristickej 31, 33 v bytovom dome bloku A nadobudnutého kúpnu zmluvou.

### Článok III. PREDMET ZMLUVY

- 3.1. Zmluvné strany sa dohodli, že si touto zmluvou upraví vzájomné práva a povinnosti za účelom výkonu správy bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
- 3.2. Predmetom tejto zmluvy je vykonávanie správy domu správcom – obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
  - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu, príslušných pozemkov a príslušenstva,
  - b) služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru,
  - c) vedenie účtu / účtov domu v banke,
  - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
  - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, za čo sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zaväzujú uhrádzať dohodnuté platby podľa čl. VIII tejto zmluvy.
- 3.3. Predmetom tejto Zmluvy sú podmienky výkonu správy Bytového domu a to najmä:
  - a) vzájomne práva a povinnosti Správca a vlastníkov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, garážových priestorov, príslušných pozemkov ako aj chodníkov;
  - b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva domu a pozemku, na ktorom stojí, ďalej údržby príslušných pozemkov a parkovacích miest v spoločnej garáži – garážových stojísk;
  - c) zásady hospodárenia s prostriedkami Fondu vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

### Článok IV. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 4.1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom a nebytovým priestorom.
- 4.2. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý objekt, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci 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 vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu

záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

- 4.3. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o určenie platnosti zmluvy o výkone správy podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome alebo návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome; toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 4.4. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
- 4.5. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
- 4.6. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2 (do 31. mája nasledujúceho roka) 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 podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
- 4.7. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.
- 4.8. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome.
- 4.9. Pri správe domu je správca povinný:
  - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

- c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - h) vypracúvať ročný plán opráv, 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,
  - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Zákona č. 182/1993 Z. z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - j) podať návrh na exekučné konanie,
  - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou o výkone správy a so ZoVBNP medzi, ktoré patria najmä vyhlásenie o vyrovnaných platbách, potvrdenie o veku domu a ďalšie činnosti v súlade s platným cenníkom správcu. Vedenie účtovníctva domu a zasielanie upomienok neplatiacim vlastníkom, vedenie evidencie upomienok, zabezpečenie platieb od neplatiacich vlastníkov a tiež zabezpečenie právnych úkonov s tým súvisiacich. Upomienky zasielané neplatičom sú spoplatnenou službou,
  - l) zabezpečovať poruchovú službu na odstraňovanie havarijných situácií v dome (voda, kanalizácia, plyn, električka, kúrenie),
  - m) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
- 4.10. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.
- 4.11. Pri plnení si povinností výkonu správy podľa tejto zmluvy, správca vykonáva aj nasledovné právne úkony:
- všetky právne úkony súvisiace so správou domu,
  - uzatvára všetky zmluvy, ktoré zabezpečujú riadny chod správy domu. Uvedené právne úkony vykonáva v rámci výkonu správy.
- 4.12. Na splnenie svojich záväzkov podľa tejto zmluvy je správca povinný najmä:
- a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu v súčinnosti s voleným zástupcom domu, podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek,
  - b) zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome nasledovne:
    - ba) dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
    - bb) odvádzanie zrážkovej vody,
    - bc) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
    - bd) čistenie kanalizačných šacht prislúchajúcich k domu a odstránenie odpadu z nich,
    - be) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu v dome,

- bf) poistenie domu pre prípad jeho poškodenia alebo zničenia požiarom alebo živelnou udalosťou,
  - bg) zabezpečiť vykonanie pravidelných revízií, kontrol a prehliadok podľa spracovaného harmonogramu, oboznámenie s výsledkami revízií a upozornenie na potrebu odstránenia zistených závad,
  - c) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky údržby a opráv. Nahliadnutie do dokumentov je možné vo vopred dohodnutom termíne, s určením špecifikácie dokumentov, z dôvodu ich priebežnej archivácie.
- 4.13. Správca zodpovedá za včasné a hospodárne objednanie, kvalitu všetkých prevzatých prác a služieb a kontroluje správnosť ich fakturovania v súčinnosti so zástupcom vlastníkov po jeho odsúhlasení.
- Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do 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.

#### **Článok V.**

#### **PÁRA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

- 5.1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú upravené v ZoVBNP, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka ako aj ďalšími súvisiacimi právnymi predpismi a touto zmluvou.
- 5.2. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
- 5.3. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- 5.4. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytu a nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- 5.5. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať také úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu, bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Vlastník bytu a nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy bytu a jeho zariadenia, ktorými by bol menený vzhľad domu, ohrozená statická bezpečnosť konštrukcií a narušená funkcia technických zariadení domu (plyn, električka, voda, kanalizácia a pod.). Súčasne je povinný umožniť správcovi a zástupcom vlastníkov bytov a nebytového priestoru alebo osobe oprávnenej vykonávať opravy a údržbu, vykonať prehliadku technických zariadení v byte v stanovených lehotách tak, aby

nehrozil bezpečnosť a zdravie ostatných vlastníkov a ich majetku. Ustanovenia osobitných predpisov tým nie sú dotknuté. Pokiaľ to nevyhnutne vyžaduje údržba a obhospodarovanie ostatných bytov prípadne domu ako celku, je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný, na požiadanie, umožniť prístup do bytu a strpieť takýto úkon údržby.

Úpravy a zásahy do vzhľadu Bytového domu je možné realizovať „iba a len“ s predchádzajúcim písomným súhlasom Správcu, ktorý „môže“ vydať súhlas na úpravy a zásahy do vzhľadu Bytového domu, avšak len po predchádzajúcom predložení súhlasných vyjadrení Krajského pamiatkového úradu Nitra, Útvary hlavného architekta Mesta Nitra, ako aj písomného súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Polyfunkčnom objekte ORBIS.

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, je správca povinný oznámiť neoprávnené vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

- 5.6. Ak vlastník bytu a nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- 5.7. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú právo užívať byt a nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v dome.
- 5.8. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe. Nájom a podnájom bytu a nebytového priestoru v dome alebo jeho časti upravujú osobitné predpisy.
- 5.9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technických zariadení v dome. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 5.10. Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.  
Vlastníci sa dohodli, že zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, o prevode alebo nájme bytu a/alebo nebytového priestoru inej osobe a ďalšie skutočnosti potrebné na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, oznámia správcovi najneskôr do 30 dní.
- 5.11. Vlastník bytu je povinný vykonať všetky úkony, ktoré súvisia so zmenou vlastníka resp. nájomníka (odpočet všetkých meračov, odhlásenie a nahlásenie počtu osôb a pod.). Za všetky škody vzniknuté komukoľvek zanedbaním tejto povinnosti zo strany vlastníka správca nezodpovedá. Dôsledky z neplnenia tejto povinnosti znáša dotknutý vlastník.
- 5.12. Každý nový vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu a nebytového priestoru v dome od tejto zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

- 5.13. 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.
- 5.14. 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 od spoločenstva alebo správcu.
- 5.15. V záujme spolupráce a koordinácie činnosti vlastníkov bytov so správcom si vlastníci zvolili na schôdzi zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.  
Zástupca vlastníkov zabezpečuje styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5.16. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nesmú:
- skladovať v spoločných priestoroch horľavé látky, oleje, pohonné hmoty
  - vytvárať v týchto priestoroch skládky nepotrebného a horľavého odpadu
  - zatarasovať únikové východy a hydrantové uzávery
  - zatarasovať spoločné priestory.

## **Článok VI. SCHÔDZA VLASTNÍKOV A HLASOVANIE**

Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti správcovi. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza rozhodovať o úlohách pre správcu. Oznámenie o schôdzi spolu s programom sa doručí formou vyvesenia oznamu na mieste na to určenom a vhoďením do poštovej schránky vlastníka.

- 6.1. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku.
- 6.2. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí správca v písomnej forme doručiť každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie o schôdzi spolu s programom sa doručí formou vyvesenia oznamu na mieste na to určenom a vhoďením do poštovej schránky vlastníka.
- 6.3. Schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve-tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o:
- a. zmenu formy výkonu správy – 2/3 väčšina hlasov všetkých vlastníkov,
  - b. vykonanie dobrovoľnej dražby – nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov,
  - c. vznik, zmenu alebo zánik zmluvy o výkone správy – nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov,



- d. zmenu výšky sporenia do fondu prevádzky, údržby a opráv – nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov.
- 6.4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej a o zmluve o zabezpečení úveru a každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy, v tomto prípade sa rozhoduje dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecny úrad.
- 6.5. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovacieho návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine, zmluva o spoločenstve môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu a nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je jeho hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi.
- 6.6. 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 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 6.7. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu preukázateľne doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Preto sa v tomto prípade doručenie realizuje odovzdaním proti podpisu alebo doporučenou poštou.
- 6.8. Za každý byt, nebytový priestor a garážové stojisko v dome má vlastník bytu, nebytového priestoru a garážového stojiska v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt, nebytový priestor alebo a garážové stojisko v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor a garážové stojisko v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov 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 a nebytového

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

- 6.9. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu a nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa zákonom stanovená väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

### Článok VII.

#### ČINNOSŤ SPRÁVCU PRI HOSPODÁRENÍ

- 7.1. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Správca môže uhradiť oprávnenú požiadavku vlastníkov predloženú zástupcom vlastníkov, ktorá nie je požiadavkou na riešenie havarijnej situácie, do výšky 2500,00 € mesačne.

### Článok VIII.

#### PLATBY, FOND PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV, PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU A NEBYTOVÉHO PRIESTORU V DOME

- 8.1. Správca je povinný zriadiť samostatný účet / účty domu, na ktorý / ktoré sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukazovať nasledovné platby podľa cenníka - Prílohy č.1 Pristúpenia k Zmluve o výkone správy platného na obdobie jedného roku od 01. júla kalendárneho roku – zúčtovacie obdobie, a to :
- mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv v dohodnutej výške podľa plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - mesačné zálohové platby za plnenia spojené s užívaním bytu a/alebo nebytového priestoru v dohodnutej výške podľa plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome,
  - mesačný poplatok za výkon správy na jeden byt / nebytový priestor. Tento poplatok je pevný na obdobie jedného roku od 01. júla kalendárneho roku – zúčtovacie obdobie. Po roku sa platba za výkon správy môže zvýšiť o také percento, ktoré zodpovedá percentu inflácie určenej oficiálne Štatistickým úradom SR,
  - mesačný poplatok za výkon správy na jeden nebytový priestor - garážové státie v dome. Tento poplatok je pevný na obdobie jedného roku od 01. júla kalendárneho roku – zúčtovacieho obdobia. Po roku sa platba za výkon správy môže zvýšiť o také percento, ktoré zodpovedá percentu inflácie určenej oficiálne Štatistickým úradom SR,

- e) ročný príspevok na jednorazové náklady spojené s vykonaním ročného zúčtovania nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome. Tento poplatok je pevný na obdobie jedného roku od 01. júla kalendárneho roku – zúčtovacieho obdobia. Po roku sa platba za výkon správy môže zvýšiť o také percento, ktoré zodpovedá percentu inflácie určenej oficiálne Štatistickým úradom SR.
- 8.2. Platby podľa bodu 8.1. zmluvy je vlastník povinný poukazovať na bankový účet domu v tvare IBAN, mesačne vopred, najneskôr do 15. dňa každého mesiaca. Pri vkladaní na účet je potrebné uviesť variabilný symbol, ktorý je zhodný s číslom bytu. Bankové číslo účtu v tvare IBAN, variabilný symbol, ako aj výška aktuálnej platby za byt alebo nebytový priestor vlastníka bude uvedená aj na listine označenej: Predpis mesačných zálohových platieb za byt alebo nebytový priestor.
- 8.3. V prípade omeškania so zaplatením platieb podľa bodu 8.1. zmluvy je vlastník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z dlžnej čiastky za každý aj začatý deň z omeškania. Zmluvná pokuta z dlžnej sumy je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. V prípade neuhradenia 3 mesačných zálohových platieb bude správca vymáhať pohľadávky súdnou cestou alebo vykonaním dobrovoľnej dražby. V takom prípade je neplatiaci vlastník bytu povinný uhradiť výdavky súvisiace s vymáhaním plnení vyplývajúcich z tejto zmluvy.
- 8.4. Fond prevádzky údržby a opráv – zásady hospodárenia:
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
  - Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní vykonávať úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačnými platbami podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; 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 a mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v dome.
  - Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Súčasťou tvorby fondu sú aj úroky z úložiek, zmluvné pokuty za omeškanie zálohových platieb za plnenia súvisiace s užívaním bytu, dotácie, prípadne iné príspevky. Prostriedky z fondu nesmie správca použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
  - Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
  - 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.
  - Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
  - Prostriedky fondu nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
  - V prípade, že na účte fondu nebude dostatočná suma finančných prostriedkov na vykonanie opráv, správca nebude niesť zodpovednosť za škody, ktoré tým vzniknú.

Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu nasledovný:

- a.) v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, je správca v súčinnosti so zástupcom vlastníkov povinný bezodkladne odstrániť haváriu v nevyhnutnej miere a úhradu vykonaných prác vykonať so súhlasom zástupcu vlastníkov.

- b.) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody, EPS), ktoré sa vyžadujú podľa osobitých predpisov je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia. Na použitie prostriedkov z fondu na opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky - revízie sa nevyžaduje súhlas vlastníkov hlasovaním.
- c.) Prostriedky Fondu môže správca čerpať na financovanie opráv, údržby, zlepšení spoločných zariadení a príslušenstva domu, prípadne na iné investície, v týchto prípadoch:
- 1.) bez súhlasu vlastníkov :
    - odstránenie havarijných stavov
    - vykonanie odborných technických prehliadok vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
    - pri zabezpečovaní bežnej údržby a opravy s nákladmi nepresahujúcimi v jednotlivých prípadoch čiastku 2.500,00,- € mesačne.
- Po vykonaní uvedených činností je správca povinný informovať o výške fakturovaných nákladov zástupcu vlastníkov.
- 2.) Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu nákladov od 2.500,- € do 5.000,- € /mesačne podlieha súhlasu zástupcu vlastníkov.
  - 3.) V prípadoch nákladov prevyšujúcich čiastku 5.000,00,- € je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Pri opravách s predpokladanými nákladmi nad 5.000,- € je správca povinný vykonať výberové konanie v zmysle rozhodnutia vlastníkov.
- d.) prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktoré sú hradené z fondu. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti príjme správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
- e.) správca bytového domu zabezpečí vykonanie opráv a údržby v spoločných nebytových priestoroch v bytovom dome na základe požiadaviek vlastníkov bytov a objednávky na vykonanie prác podpísanej zvoleným zástupcom vlastníkov bytov. Vykonanie prác väčšieho rozsahu prevezme od firmy správca domu za prítomnosti zvoleného zástupcu.

### 8.5. Úhrady za plnenia:

Skutočné náklady za poskytované plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v prepočte na metre štorcové príslušného bytu alebo nebytového priestoru, a to nasledovne:

- a) podľa nameraných hodnôt za:
- dodávku tepla a chladu (*odpočet a rozpočítanie vykoná autorizovaná firma za poplatok*), okrem bytov 801-A a 802-A, ktoré teplo a chlad neodoberajú,
  - TÚV, studenej vody (v prípade neosadeného, alebo neociachovaného, resp. nezaplombovaného merača je výpočet podľa počtu osôb v byte, pričom spotreba určí vo výške dvojnásobku odberu vody v m<sup>3</sup> za predchádzajúce vyfakturované odpočtové obdobie,
  - vodu, teplo, chlad a iné v prípade neosadeného resp. neplatného merača,
  - elektrickú energiu na osvetlenie spoločných častí domu ( chodby, schodiská, atď), výťahy,
  - za zrážkovú vodu
- b) z fondu prevádzky, údržby a opráv za
- revízie, kontroly technických zariadení, výťahov,
  - elektrická požiarňa signalizácia,
  - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu, (v zmysle nariadení celomestskej deratizácie),
  - a iné predpísané kontroly a revízie vyplývajúce správcovi z platných všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR,
- c) poistenie bytového domu, pričom vlastníci platí čiastku v mesačných preddavkoch - splátkach v prepočte za meter štorcový príslušného bytu alebo nebytového priestoru podľa cenníka,
- d) splácanie poskytnutých úverov,
- e) služby recepcie, za údržbu zelene, chodníkov, zimnú údržbu chodníkov, upratovanie spoločných priestorov,

- f) rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia správcu vykoná najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka:
- Správca vypočíta vlastníkom bytov výšku mesačných preddavkov za plnenia tak, že vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok,
  - Vyúčtovaním zistený nedoplatok (preplatok) je vlastníkom bytu alebo správca povinný uhradiť najneskôr do 15. júla príslušného kalendárneho roka. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením povinností podľa tohto bodu je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,02 % z dlžnej čiastky za každý deň z omeškania. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.
- g) Predbežné náklady mesačných úhrad správcovi za služby tvoria Prílohu č.1 Pristúpenia k Zmluve o výkone správy vo forme cenníka platného na obdobie jedného roku od 01. júla kalendárneho roku – zúčtovacieho obdobia, aktualizovaného správcom každoročne vždy k termínu 01. júl.

- 8.6. Za osobitnú úhradu (odmena právnikovi) v súčinnosti so zástupcom vlastníkov:
- podáva správca návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, vykonáva v týchto veciach pokusy o zmier,
  - prijíma plnenia priznané súdom, uplatňované na základe podaných návrhov/zo súdne priznaných návrhov.
- 8.7. V prípade neplatenia platieb podľa bodu 8.1. tejto zmluvy bude správca vymáhať nedoplatok súdnou cestou. V takomto prípade je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť výdavky súvisiace s vymáhaním plnení vyplývajúcich z tejto zmluvy. Vlastníka, ktorý nespĺňa podmienky článku VIII bodu 8.3./t.j. ktorý nepožiadala správcu o odklad zaplatenia/ a ktorého dlžoba dosiahne trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upozorní na neplnenie jeho povinností písomnou upomienkou. Vlastníka, ktorého dlžoba prevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upomenie zásielkou doručenou do vlastných rúk dlžníka a navrhne mu uzavrieť zmier na vyrovnanie dlhu. Ak sa nedosiahne náprava, správca podá návrh príslušnému súdu na vydanie platobného rozkazu na úhradu vzniknutej pohľadávky. V prípade, že sa ani touto formou nedosiahne náprava, správca po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou vlastníkov uplatní záložné právo na byt neplatiaceho vlastníka v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa čl. VIII bodu 8.8. tejto zmluvy.
- 8.8. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; návrh na zápis podáva správca.
- 8.9. V prípade, ak nedôjde k zmiernu pri vymáhaní nedoplatku - pohľadávky, ktorej hodnota bez jej príslušenstva zabezpečenej záložným právom ku dňu oznámenia o začatí výkonu záložného práva prevyšuje 2 000,00 EUR (§ 3 ods. 6 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov) pristúpi správca k podaniu návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov a po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.

## **Článok IX. OSOBITNÉ USTANOVENIA**

- 9.1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na výkon činností uvedených v tejto zmluve.

- 9.2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú dodržiavať domový poriadok.
- 9.3. Vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva na inú osobu zabezpečí prevod práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a bude o tom informovať správcu.
- 9.4. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov 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.

**Článok X.  
UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU**

- 10.1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14 ZoVBNP, teda rozhodnutia dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov hlasovaním, ak sa rozhodnú pre zmenu správcu. Ak sa vlastníci rozhodnú pre samosprávu - založenie spoločenstva vlastníkov bytov, túto zmluvu je možné vypovedať len na základe rozhodnutia dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov hlasovaním.
- 10.2. Výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede správcovi.
- 10.3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.

**Článok XI.  
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

- 11.1. Zmluva sa vyhotovuje v štyroch rovnopisoch, z ktorých dve po jednom obdrží vlastník bytu a nebytového priestoru a dve správca.
- 11.2. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
- 11.3. Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.07.2022.
- 11.4. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť prijaté len po obojstrannej dohode zmluvných strán v písomnej forme. Každá zmena tejto zmluvy musí byť odsúhlasená na schôdzi hlasovaním dvoj-tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a garážového stojiska. Každá zmena musí byť doručená každému vlastníkovi buď proti podpisu alebo doporučenou poštou na korešpondenčnú adresu, ktorú je vlastník povinný nahlásiť v prípade, ak sa nezdržiava na adrese spravovaného bytového domu.
- 11.5. Správca sa zaväzuje osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov použiť len účel súvisiaci so zabezpečením činností výkonu správcu podľa tejto zmluvy a nebude ich poskytovať

## Bytový dom ORBIS Nitra, Nitra

tretím osobám, okrem osôb ustanovených a oprávnených Zákonom č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov ako aj podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 z 27.07.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.

- 11.6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia so spracovaním osobných údajov v Zmluve o výkone správy v zmysle Zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov ako aj podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 z 27.07.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov.
- 11.7. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a znak súhlasu ju svojimi podpismi podpisujú..
- 11.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, je prejavom ich slobodnej a vážnej vôle a znak súhlasu ju svojimi podpismi podpisujú..

V Nitre, dňa 30. 06. 2022

  
**ORBIS**  
ORBIS - správcovská spoločnosť s.r.o.  
Štefánikova trieda 45/61, 949 01 Nitra  
IČO: 63 601 533 IČ DPH: SK2121621587  
www.orbisnitra.sk

  
ORBIS – správcovská spoločnosť s.r.o.  
Ing. Jozef Bóňa  
konateľ

Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome ORBIS Nitra v Nitre na Piaristickej ulici súpis. č. 72, orient. č. 31, 33 a na Štefánikovej triede súpis. č. 72 orient. č. 46, v k.ú. Nitra, obec Nitra zapísaný na LV č. 8451 a LV č. 8446 je: ORBIS Nitra a. s., Štefánikova trieda 81, 949 01 Nitra, IČO: 52 043 461.

V Nitre, dňa 30. 06. 2022

  
ORBIS Nitra a.s.  
Ing. Milan Kreškóci  
predseda predstavenstva

  
**ORBIS**  
ORBIS Nitra a.s.  
Štefánikova trieda 81, 949 01 Nitra  
IČO: 52043461, IČ DPH: SK 2120876285  
www.orbisnitra.sk

  
ORBIS Nitra a.s.  
Ing. Juraj Comorek  
podpredseda predstavenstva