

# Zmluva

## o výkone správy č. 04/2008

uzatvorená podľa §-u 8 zákona č. 182/1993 Z.z.  
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

### Čl. I Zmluvné strany

**1. Správca:** **SPRAVBYT ROŽŇAVA, s.r.o.**  
Akademika Hronca 11, 048 01 Rožňava  
Obchodný register OS Košice I, vložka č. 8975/V  
Zastúpený: Jánom Kováčom, konateľom spoločnosti  
IČO: 36169668, DIČ: 2020981325, IČ DPH: SK 2020981325  
ďalej len „správca“

**2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome súpisného čísla** \_\_\_\_\_ **v Rožňave,** \_\_\_\_\_ **zapisaná v katastri nehnuteľnosti na**  
LV č. \_\_\_\_\_

Číslo bytu	Priezvisko a meno	Adresa	Spolu vlastnícky podiel
1.	Hlivák Zoltán	Rožňava	
2.	Jevošová Viola	Rožňava	
3.	Tomášiková Daniela	Rejdová	
4.	Karašová Hilda Karaš Jozef	Rožňava Rožňava	
5.	Kuzmová Irena	Rožňava	
6.	Szabopál Ladislav	Rožňava	
7.	Harhovski Peter	Rožňava	
8.	Majorošová Anna	Rožňava	
9.	Šoltészová Monika Šoltész Zoltán	Rožňava Rožňava	
10.	Mesto Rožňava	Rožňava	
11.	Fabóová Judita Fabóová Andrea	Krásnohorská Dlhá Lúka Rožňava	
12.	Toporová Mária	Rožňava	
13.	Kaiser Kornel Kaiserová Sára	Rožňava Rožňava	
14.	Szekereš Ondrej Szekerešová Margita	Rožňava Rožňava	
15.	Szkalová Marta	Rožňava	
16.	Pitková Denisa	Rožňava	
17.	Majorošová Zuzana Majoroš Róbert	Rožňava Rožňava	
18.	Turzáková Anna	Rožňava	
19.	Nováková Eva	Rožňava	

### Čl. II Predmet zmluvy

- Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v Rožňave, \_\_\_\_\_ postavenom na parcel. \_\_\_\_\_ KÚ Rožňava, LV č. \_\_\_\_\_ /ďalej len „vlastníci“/ zabezpečí plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a správu predmetného domu v rozsahu a obsahu podľa čl. III tejto zmluvy.
- Vlastníci bytov sa zaväzujú, že na zabezpečenie dojednanej správy zaplatia správcovi odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

### Čl. III Rozsah a obsah predmetu plnenia

- Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom /ďalej len „NP“/.
- Správca uzatvorí zmluvy a zabezpečí ich plnenie pre dodávku nasledovných médií a pre poskytovanie nasledovných služieb:
  - dodávka tepla na vykurovanie /ÚK/ a teplú úžitkovú vodu /TUV/,
  - dodávka studenej vody /SV/ a odkanalizovanie splaškových vôd,
  - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
  - servisov výťahov, vrátane pravidelných prehliadok a revízií,
  - poistenie domu /na základe objednania vlastníkov/,
  - havarijnú službu /podľa objednania vlastníkov/,



- g) deratizáciu v dome,
  - h) odpočty pomerových rozdeľovačov tepla.
3. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy:
    - a) fondu opráv a údržby domu,
    - b) zálohových platieb za poskytnuté služby,
    - c) ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
    - d) platieb za poskytnuté služby.
  4. Správca zabezpečí vykonanie prehliadok a skúšok zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení v zmysle platných predpisov.
  5. Správca zabezpečí odstránenie závad zistených z prehliadok a skúšok podľa bodu 3 tejto zmluvy po vyjadrení zástupcov vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu.
  6. Správca na základe požiadaviek vlastníkov a po vyjadrení zástupcov vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu zabezpečí požiaru výzbroj v dome.
  7. Správca zabezpečí opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.
  8. Správca eviduje pohľadávky vlastníkov bytov za nezaplatené úhrady do fondu opráv a údržby, správcovského poplatku a zálohových platieb za poskytnuté služby.
  9. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov /úhrady za služby spojené s užívaním bytov, vrátane úhrad do fondu opráv/.

#### Čl. IV Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy.
2. Správca je povinný:
  - b) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
  - c) dbať na ochranu práv vlastníkov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich pred vlastnými,
  - d) zastupovať vlastníkov bytov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
  - e) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - f) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddávok do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - g) umožniť vlastníkovi bytu na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Na zabezpečenie plnení zmluvných dojednaní určí správca preddávky na zálohové platby služieb uvedených v čl. 3 bod 2 tejto zmluvy, s prihliadnutím na predpokladané náklady a skutočné náklady v predchádzajúcom období. Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby na základe ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb, resp. podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby zo strany vlastníka bytu.
4. Ekonomické vedenie agendy uvedenej v čl. 3 bod 3 bude formou podvojného účtovníctva. Správca zabezpečil otvorenie samostatného účtu č. 1251841458/0200 vedeného vo VÚB, a.s. na platby vlastníkov do fondu opráv a údržby domu a na zálohové platby za služby vedené v čl. 3 bod 2 tejto zmluvy. Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy. Majetok vlastníkov na tomto účte nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu.
5. Po skončení kalendárneho roka vykoná správca vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a to nasledovne:
  - a) **dodávka tepla na vykurovanie** – náklady na množstvo dodaného tepla sa rozdelia na základnú a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 30 % a spotrebná zložka tvorí 70% z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie nasledovne:
    - **základná zložka** sa rozpočíta vlastníkom bytov podľa veľkosti celkovej plochy bytu, nebytových priestorov a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch vlastníka bytu a priemeru základnej zložky na m<sup>2</sup> vypočítanej z celkovej plochy všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
    - **spotrebná zložka** sa rozpočíta pre vlastníka bytu v pomere súčtu korigovaných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla k celkovému súčtu korigovaných indikovaných údajov za dom. Údaje pre korigovanie sú uvedené v prílohe č. 1
    - vlastníkovi bytu, ktorý neumožnil inštalovať pomerové rozdeľovače tepla, manipuloval s nimi alebo inak poškodil, sa určí spotrebná zložka ako dvojnásobok priemeru spotrebnej zložky na m<sup>2</sup> vypočítaného z celkovej plochy všetkých bytov a nebytových priestorov a príslušnej celkovej plochy vlastníka bytu. Takto určená spotrebná zložka je súčasťou rozpočítania na dom,
    - v prípade poruchy pomerových rozdeľovačov tepla, alebo ak vlastník bytu neumožnil ich odčítanie sa spotrebná zložka u tohto vlastníka bytu určí ako súčin priemeru spotrebnej zložky na m<sup>2</sup> a príslušnej celkovej plochy bytu vlastníka. Takto určená spotrebná zložka je súčasťou rozpočítania v dome.
  - b) **dodávka TUV** – sa rozúčtuje podľa nameranej spotreby TUV v m<sup>3</sup> na bytových vodomeroch. Náklad na 1 m<sup>3</sup> sa určí ako podiel nákladov, ktoré bude fakturovať výrobca na základe údajov /výroba TUV/ zistených na výmenníkovej stanici /teplo dodané na výrobu TUV/ a nameraná spotreba TUV. V prípade poruchy vodomera, resp. v prípade, že vlastníkom bytu neumožní odpočet vodomera sa spotreba vody určí podľa priemernej spotreby 4 bytov s najvyššou spotrebou vody.
  - c) **vodné a stočné** – náklad za bytový dom sa určí na základe faktúry dodávateľa podľa stavu na fakturačnom vodomery /náklad na SV sa zníži o nameranú spotrebu TUV na výstupe z výmenníkovej stanice/. Tento náklad sa rozpočíta pre jednotlivých vlastníkov bytov podľa stavu bytových /podružných/ vodomeroch. Spotreba vody nameraná podružnými vodomermi sa upraví koeficientom vyjadrujúcim pomer spotreby fakturovanej dodávateľom /upravenej o spotrebu TUV – výmenníkovej stanice/ a celkovej spotreby vody zistenej na bytových vodomeroch. V prípade poruchy vodomera, resp. v prípade, že vlastníkom bytu neumožní odpočet vodomera, sa spotreba vody určí podľa priemernej spotreby 4 bytov s najvyššou spotrebou vody. V prípade, že sa vlastníci dohodnú na inom spôsobe rozúčtovania, musia to oznámiť správcovi do 31.12. bežného roku, ktorý predchádza vyúčtovaniu.
  - d) **osvetlenie spoločných priestorov v dome a prevádzka výťahů** – podľa počtu bývajúcich osôb /osobomesiace/.
    6. Celkové vyúčtovanie nákladov za služby je správca povinný vykonať do 31.5 a doručiť vlastníkom bytov do 15.6. v roku nasledujúcom po roku vyúčtovania.



7. Správca je povinný do 31.5. nasledujúceho roku predložiť vlastníkom bytov správu o finančnom hospodárení týkajúcej sa domu za predchádzajúci rok.
8. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok do 30 dní od doručenia vyúčtovania po zápočte pohľadávok vlastníka k 31.3. bežného roka.
9. V prípade neuhradenia predpísanej mesačnej platby podľa výpočtového listu je správca oprávnený účtovať úroky z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania platby. Omeškanie sa počíta ako rozdiel medzi termínom pripísania platby na účet a termínom určeným na úhradu podľa tejto zmluvy. Úroky z omeškania sú príjmom fondu opráv a údržby.
10. Správca je povinný jedenkrát ročne predložiť vlastníkom bytov ročný plán väčších opráv a údržby s približným finančným rozpočtom týchto prác.
11. Vlastníkov s dlžobou neprevyšujúcou výšku trojmesačnej zálohovej platby bude správca upozorňovať písomnou upomienkou.
12. Vlastníkov s dlžobou prevyšujúcou výšku trojmesačnej zálohovej platby bude správca upomínať doručenou zásielkou – pokusom o zmier. V prípade, že nedôjde k pokusu o zmier, zabezpečí správca vymáhanie nedoplatku súdnou cestou. Keď nedôjde k úhrade ani po vydaní platobného rozkazu zo strany súdu, zabezpečí správca vymáhanie prostredníctvom súdneho exekútora.
13. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknutých pri výkone správy až do výšky splatných úhrad za plnenia, alebo až do výšky zostatku fondu prevádzky, opráv a údržby. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy, nesú vlastníci bytov, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

## Čl. V

### Práva a povinnosti vlastníkov bytov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zákonov, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. Vlastníci sú povinní platiť:
  - odsúhlasený príspevok do fondu prevádzky, opráv a údržby,
  - určené zálohové platby za služby spojené s užívaním bytov,
  - poplatok za správcovskú činnosť.
 Výška platieb je určená vždy v aktuálnom výpočtovom liste, ktorý obdrží každý vlastník bytu.
3. Platby podľa bodu 2 sú vlastníci bytov povinní platiť mesačne prostredníctvom SIPO, resp. prevodom alebo vkladom na účet najneskoršie do 20. dňa v mesiaci. Zo zberného účtu SIPO prevedie správca uhradené finančné prostriedky na účet vlastníkov bytov.
4. V prípade omeškania platby sú vlastníci bytov povinní zaplatiť zmluvnú pokutu v čl. IV, bod 9.
5. Vlastníci bytov sú povinní do 5 dní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosť rozhodujúcu pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovania zálohových platieb, najmä zmenu počtu bývajúcich osôb, odovzdanie bytov do nájmu, prevod /predaj/ bytu.
6. Vlastníci bytov si zvolia zástupcov /zástupcu/ vlastníkov bytov, ktorí budú zastupovať ostatných vlastníkov bytov pri jednaní so správcom v rozsahu určenom touto zmluvou. Zástupcami vlastníkov bytov v čase podpisu tejto zmluvy sú /je/: p. Heteši. Výmenu novozvolených zástupcov vlastníkov bytov oznámia vlastníci bytov správcovi písomne do 5 dní po voľbe. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu, uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou. Nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci.
7. Vlastníci bytov sú povinní na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci bytov nemôžu vykonávať úpravy bytu v byte alebo v nebytovom priestore bez vedomia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov musia byť splnené.
8. Vlastníci bytov sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na ich bytoch, na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt užívajú.
9. Vlastníci bytov sú povinní umožniť načasné požiadanie a na nevyhnutný čas a nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečujú sami, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu prístupných z ich bytu, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt.
10. Vlastníci bytov majú právo nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
11. Vlastníci bytov sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte. Zástupcovia vlastníkov majú právo sa vyjadriť k počtu bývajúcich.

## Čl. VI

### Spôsob správy domu

1. Vlastníci bytov v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv a to na schôdzkach vlastníkov.
2. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených okrem hlasovania o:
  - a) zmluve o výkone správy, jej zmien alebo vypovedania,
  - b) podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu,
  - c) výške tvorby fondu prevádzky, opráv a údržby.
 V týchto prípadoch je na schválenie potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome.
3. Vlastníci bytov môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov na základe písomného úradne overeného plnomocenstva.
4. Za každý byt má jeho vlastník jeden hlas.
5. Pri hlasovaní sa vlastníci bytov môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou, o ktorom musia byť 7 dní vopred informovaní /otázka hlasovania a termín hlasovania/. Po vykonaní hlasovania zástupca vlastníkov bytov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov zistí výsledok hlasovania a oznámi to v dome spôsobom obvyklým. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome.



**Čl. VII**  
**Poplatok za výkon správcovských činností**

1. Cena za výkon správy a činnosti dojednané v predmete tejto zmluvy sú dojednané dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplatu za prácu a správcovskú činnosť uvedenú v čl. III, bod 2 a bod 9 predstavuje 148 Sk/byt/mesiac /vrátane DPH/.
3. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu otvoreného v banke podľa čl. IV svoj nárok na odplatu na svoj podnikateľský účet.
4. Správca je oprávnený navrhnúť úpravu výšky poplatku za výkon správy v bode 2 maximálne o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien oproti predchádzajúcemu roku.

**Čl. VIII**  
**Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, opráv a údržby**

1. Fond prevádzky, opráv a údržby slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, modernizácie častí a zariadení domu.
2. Prostriedky fondu vedie správca na osobitnom účte v rámci svojho účtovníctva.
3. Do fondu prispievajú vlastníci mesačne 8 Sk/m<sup>2</sup> celkovej plochy bytu.
4. Čerpanie prostriedkov fondu podlieha odsúhlaseniu vlastníkov, ktoré sa vykonáva hlasovaním podľa čl. VI.
5. Súhlas vlastníkov bytov na čerpanie finančných prostriedkov nie je potrebný pri objednávaní prác a služieb do 15 000,- Sk. V tomto prípade o objednávkach rozhodne zástupca /zástupcovia/ vlastníkov bytov. O rozhodnutí zástupcom vlastníkov bytov sa vyhotoví písomný zápis.
6. Na čerpanie prostriedkov do 5 000,- Sk je oprávnený správca.
7. Správca je povinný prizvať k výberu dodávateľa nad 15 000,- Sk zástupcu vlastníkov a tiež ho prizvať k preberaniu prác.
8. Správca si vyhradzuje právo zabezpečiť opravu a vykonať opatrenia aj nad stanovený limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenía, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O tomto opatrení ihneď informuje zástupcu /zástupcov/ vlastníkov bytov.
9. Finančné prostriedky fondu nepoužitú v kalendárnom roku sa prenášajú do nasledujúceho roku.
10. Správca je oprávnený použiť prostriedky fondu prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa tieto prostriedky vrátia do fondu.
11. Pri zmene vlastníka bytu sa nepoužitú prostriedky fondu nevracajú, ale prechádzajú na nového vlastníka.
12. Rozsah prác v bytoch /hranica medzi spoločnými časťami a zariadeniami a bytom/ hrađených z fondu si vlastníci odsúhlasia samostatným dokumentom.

**Čl. IX**  
**Osobitné dojednania**

1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vykoná správca v rozsahu dojednanom touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov.
2. Pri platbách uskutočnených prostredníctvom peňažného ústavu /vkladovým lístkom do banky, resp. prevodným príkazom/ je vlastník povinný uviesť variabilný symbol, ktorý je uvedený na mesačnom predpise záloh.
3. Škody, ktoré zaviniť správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou znáša v plnej miere správca.
4. Správca sa zaväzuje bezplatne poslužiť radou alebo metodickými pokynmi schádzať vlastníkov, resp. zástupcom vlastníkov bytov v otázkach správy domu.
5. Vlastníci bytov súhlasia so spracovávaním osobných údajov v informačnom systéme správcu na účely evidencie právnych úkonov a uverejnením osobných údajov voči tretím osobám. Tieto údaje nemôže správca poskytovať pre iné právnické a fyzické osoby.

**Čl. X**  
**Ukončenie zmluvného vzťahu**

1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou zmluvných strán. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

**Čl. XI**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvné stany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito.
3. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné urobiť len formou písomných dodatkov potvrđenými oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch rovnopisoch, po jednom pre zmluvnú stranu. Správca je povinný do 10 dní od podpísania tejto zmluvy doručiť túto schválenú zmluvu každému vlastníkovi bytu.
5. S prevodom alebo s prechodom vlastníctva bytu prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o výkone správy a doterajší vlastník odstupuje od zmluvy.
6. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 1.1.2008.