

# Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa ustanovení § 8 a nasl. Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)

## Zmluvné strany

1. **Správca** ARAMIS–Správa bytov s.r.o., Červený Hrádok 108, 95182 Červený Hrádok  
Prevádzka: **Župná 7, 953 01 Zlaté Moravce**  
IČO: 45678502  
DIČ: 2020963494  
Bankové spojenie: SLSP, a.s., číslo účtu 374231583/0900  
Zastúpená konateľmi: Ing. Juraj Šabík, Ing. Radoslav Ciglan  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra oddiel Sro, vložka číslo 37918/N  
(ďalej len správca)
2. Obec Nemčiňany, Nemčiňany 128, 95181  
IČO: 00308277  
DIČ:2021037953  
Bankové spojenie: SK84 5600 0000 0023 5549 4002  
Zastúpená starostom: Jozefom Kesegom

## Článok I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome,

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu (prípadne pozemku),
- b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
- c) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku,
- d) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

## Článok II.

## Článok III.

### Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy.
2. Správca pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome je povinný vykonávať nasledovné činnosti:

- 2.1. Vykonávať prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek vlastníka a v súlade s právnymi predpismi, uprednostňovať záujmy vlastníka bytov a nebytových priestorov pred svojimi záujmami.
  - 2.2. Zabezpečiť dodávku tovarov a služieb pre bytový dom a spoločné nebytové priestory:
    - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu,
    - požiarnu ochranu,
    - havarijnú službu
    - revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, vodomeroch na studenú vodu a pod., v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,
    - iné služby na poskytovanie, ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
  - 2.3 Zabezpečiť priebežnú kontrolu, priebežné revízie, údržbu a opravy vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, plynové rozvody) a následné odstránenie závad zistených pri revíziách.
  - 2.4 Zabezpečiť prehliadky a kontroly spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu (strecha, fasády, maľby a nátery, rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, plynu, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných spoločných rozvodov a šacht, požiarnych rozvodov, hydrantov a pod.)
  - 2.5 Zabezpečiť kontrolu, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií.
3. Správca vykonáva správu za mesačný poplatok 3,50,- € za byt a nebytový priestor. Správca za predchádzajúci mesiac vystaví vlastníčkovi faktúru s minimálnou splatnosťou 30 dní a doručí ju vlastníčkovi.
  4. Pri obstaraní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké je možné dojednať v prospech vlastníka bytov a nebytových priestorov pri výbere dodávateľa. Rešpektovať výber dodávateľa, o ktorom rozhodne vlastník bytov a nebytových priestorov v dome. Práce a činnosti, ktorých povinnosť vykonať ukladá zákon a všeobecne záväzný predpis (požiarna ochrana, BOZP, revízie a údržba vyhradených technických zariadení), je správca povinný zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.
  5. Správca pri výkone správy a realizácii predmetu tejto zmluvy obstaráva plnenia a služby pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov vlastnými zamestnancami (vo vlastnej réžii) alebo tretími osobami (dodávateľsky)..
  6. Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú a to za odplatu (napr. akcie realizované z finančných prostriedkov získaných mimo fondu opráv domu).
  7. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome nasledovne: v prípade merania podľa nameraných hodnôt spotreby, prípadne podľa pravidiel správcu, resp. podľa podmienok, na ktorých sa obidve strany dohodnú alebo podľa plochy bytu, ak podmienky rozúčtovania nie sú stanovené všeobecne záväznou právnou normou.
  8. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia – studenú vodu, spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov zabezpečí správca pre vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome 2x ročne.
  9. Vyúčtovanie doručuje správca vlastníčkovi a ich prevzatie vlastník potvrdí svojim podpisom, prípadne doporučené na poslednú známu adresu vlastníka na jeho náklady. Vyúčtovanie sa považuje za doručené dňom prevzatia alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na poštu, ak si ju vlastník v úložnej lehote nevyzdvihne. Prevzatie vlastník potvrdzuje svojim podpisom.

10. Vlastník bytov a nebytových priestorov v dome znáša náklady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
11. Správca zodpovedá vlastníčkovi bytov a nebytových priestorov v dome za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy o výkone správy.

#### **Článok IV.**

##### **Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**

1. Práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome sú určené osobitným predpisom a touto zmluvou.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má zmluvu o nájme bytu s nájomníkmi ,ktorí sú povinní umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi správcu a osobe poverenej vykonávať údržbu, za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu a nebytových priestorov je povinný, podľa zmluvy o nájme nájomník, umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu prístupnú len z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný mať uzatvorenú zmluvu s nájomníkom, že nájomník ak neumožní prístup, bude znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s neprístupnením bytu vznikli.
3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnejmu zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve k bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnej a bezpečnostných zariadení domu a elektrických, vodovodných, vykurovacích a plynových rozvodov v dome.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu.
5. Vlastník bytu, ktorý byt prenajíma, je povinný pre potreby rozúčtovania nákladov pri každej zmene nahlásiť správcovi počet osôb, ktoré ním prenájatý byt užívajú a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy a domový poriadok.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore (teplá úžitková voda, studená voda, pomerové prerozdeľovače tepla ...). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi.
7. Vlastník bytu má uzatvorenú zmluvu s nájomníkom, v ktorej je uvedené, že nájomník nemôže vykonávať úpravy bytu a nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníka.

#### **Článok VI.**

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

1. Na opravy, údržbu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a príslušeného pozemku

si vlastníci bytov a nebytových priestorov vytvára fond prevádzky, údržby a opráv. Výšku určí vlastníci bytov.

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 príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, ak nie sú financované z úverov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú účtovne oddelené od prostriedkov určených na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov.
3. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení tohto nedostatku sa tieto vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastníci právo na vrátenie zostatku z tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.
5. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov v dome je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
6. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastníci bytu a nebytového priestoru len vtedy, ak tieto nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Vlastníci budovy ustanovuje uznesením OZ č. 133/ 2017 zo dňa 15.03.2017 do pravidiel a zásad bývania v nájomnom dome časť 10 bod c „ obec nezabezpečuje drobné opravy bytu do sumy 30,- € tieto si nájomca bytu bude hradíť sám, opravy nad 30,- € sú hradené z fondu opráv a údržby.

## **Článok VII.**

### **Osobitné ustanovenia**

1. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neakceptuje jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytne súhlas k realizácii opráv a údržbe spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnove, a napriek upozorneniu správcu trvá na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
2. Vlastníci bytu alebo nebytového priestoru ako dotknutá osoba a účastník tejto zmluvy v zmysle zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v zmysle neskorších predpisov, svojím podpisom potvrdzuje pravdivosť jeho osobných údajov, (titul, meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa bytu, počet osôb v byte, stavy nameranej spotreby TÚV, SV a tepla v príslušnom roku) dáva súhlas k ich evidovaniu spracúvaniu a archivovaniu v informačných systémoch pre potreby výkonu správy a na ich poskytnutie tretím osobám, ktoré zabezpečujú sprostredkovateľskú alebo inú činnosť obdobnú sprostredkovateľskej (vyúčtovanie služieb, opravy v bytoch, vymáhanie pohľadávok, odpisovanie meračov a pod.). Súhlasí tiež s telefonickou, písomnou alebo osobnou formou komunikácie. Súhlas nie je časovo obmedzený.
3. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci bytu sa súčasne zdržia vstupu do priestoru, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
4. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa primerane použijú ustanovenia zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka (najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv § 123 a nasl. ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy §724 a nasl.)

### **Článok VIII.**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastník ako aj správca. . Výpovedná lehota je tri mesiace, prípadne dlhšia ak sa strany dohodnú. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov..
4. Vlastník budovy je povinný stanoviť správcovi pravidlá platenia opráv a údržby v jednotlivých bytoch. Pod pojmom pravidla sa rozumie najmä stanovenie výšky platby za opravu, ktorú budú znášať jednotliví nájomníci a nad ktorú už bude oprava hrazená z fondu údržby, prevádzky a opráv.
5. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami, zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každému vlastníkovi bude doručený jeden výtlačok tejto zmluvy s podpismi účastníkov zmluvy.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu, alebo iným dátumom, naktom sa vlastník a správca dohodnú.

V Nemčiňanoch dňa 30.03.2017

Podpísaná zmluva  
správca

Podpísaná zmluva  
vlastník

---