

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa § 8a a § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) medzi

Správcom

Obchodné meno:	Bytové družstvo Petržalka
Sídlo:	Budatínska 1, 851 05 Bratislava
Zastúpenie:	Ing. Ildikó Zórádová predseda predstavenstva JUDr. Silvia Jančová podpredseda predstavenstva
Právna forma:	Družstvo
Registrácia:	Obchodný register Mestského súdu Bratislava III, oddiel Dr, vložka číslo 28/B
IČO:	00 169 765
DIČ:	2020794248
IČ DPH:	SK2020794248
Bankové spojenie : (ďalej len „správca“)	SK7111000000002634250051

a

Vlastníkmi nebytových priestorov objektu D1-5 pristavanej technickej vybavenosti, pochôdzna terasa a garáže nachádzajúceho sa na Fedinovej ulici v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec Bratislava – Petržalka, zapísaný na liste vlastníctva č.: 4132 ako stavba súpisné č. 3566, popis stavby - D1-5 prist. tech. vyb. poch. terasa a garáže, na pozemku par. č. 3470/2 (ďalej len „objekt“). (ďalej len „vlastníci nebytových priestorov“, ale aj „vlastníci“ prípadne, ktorýkoľvek „vlastník“)

Účet objektu : SK0911000000002920845136

Preambula

Vlastníci nebytových priestorov na schôdzi konanej dňa 11.06.2026 rozhodli podľa § 14 ods. 2 a § 14b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom a účinnom znení o schválení nasledovnej zmluvy o výkone správy so správcou - Bytovým družstvom Petržalka, ktorej znenie je nasledovné:

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Vlastníci poverujú správcu, aby v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“), predmetom svojej činnosti a touto zmluvou odplatne zabezpečoval prevádzku, údržbu a opravy objektu uvedeného v tejto zmluve, v ktorom vlastník vlastní nebytový priestor.

2. Vlastníci poverujú správcu, aby pre nich odplatne zabezpečoval plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru, ktorý v objekte vlastní za podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Správca sa zaväzuje zabezpečiť výkon správy dojednaný s vlastníkmi v tejto zmluve v zmysle a na základe zákona a podmienok tejto zmluvy.
4. Správca je oprávnený označiť ním vykonávanú správu na viditeľnom mieste objektu.

Čl. 2 Spôsob výkonu správy

1. Správa je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov nebytových priestorov v objekte:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu,
 - b) plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov,
 - c) vedenie účtu objektu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) Iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním objektu ako celku jednotlivými nebytovými priestormi.
2. Správca je oprávnený previesť mesačné poplatky za výkon správy na bankový účet správcu a mesačné preddavky za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru vo výške predpisu z bankového účtu objektu na úhradu týchto plnení v 16. deň v príslušnom mesiaci.
3. Vlastník si svoje práva pri rozhodovaní o prevádzke, opravách a údržbe spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu uplatňuje prostredníctvom hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona.
4. Spôsob uplatňovania práv a povinností upravujú všeobecne záväzné právne predpisy. Rozhodnutia, prijaté vlastníkami v rozpore s uvedenými predpismi, nie sú pre správcu a vlastníkov objektu záväzné.
5. Komunikáciu vlastníkov nebytových priestorov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami nebytových priestorov v objekte. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník nebytového priestoru alebo jeho časti objektu uvedeného v tejto zmluve. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov nebytových priestorov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy.

Čl. 3. Splnomocnenie

1. Správca je povinný v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy vykonávať správu objektu samostatne v mene a na účet vlastníkov v objekte (ďalej len ako „zákonný zástupca“ alebo „zákonné zastúpenie“).
2. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu na všetky právne úkony stanovené zákonom, resp. určené v platných uzneseniach zo schôdze vlastníkov, či písomného hlasovania a tieto vykonáva vo svojom mene a na ich účet, a sú nevyhnutné na zabezpečenie riadnych činností a povinností vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy, najmä však na zabezpečenie výkonu správy.

Správca ako zákonný zástupca vlastníkov nebytových priestorov objektu vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov v objekte pred súdom a iným orgánom verejnej moci.

3. Zákonné zastupovanie podľa čl. 3 ods. 2 trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov.
4. Správca ďalej v súlade so zákonom a touto zmluvou zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov:
 - proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom nebytového priestoru v objekte,
 - proti ktorým smeruje návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva,
 - proti ktorým smeruje zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom nebytového priestoru v objekte,
 - ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom nebytového priestoru v objekte.
5. Správca ďalej v súlade so zákonom a touto zmluvou zastupuje vlastníkov pred súdom a iným orgánom verejnej moci v konaniach o vymáhanie škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka nebytového priestoru v objekte, v konaniach o vydanie bezdôvodného obohatenia vyplývajúce najmä, nie však výlučne z nedoplatku vo fonde prevádzky, údržby a opráv, v konaniach pred stavebným úradom v zmysle stavebných predpisov a v konaniach o iných nárokoch a pohľadávkach súvisiacich so správou objektu.
6. Vlastníci rozhodnutím podľa § 14 ods. 2 zákona môžu poveriť správcu aj ďalším zastupovaním nad rámec zákonom stanovenej správy objektu a z toho vyplývajúceho zákonného splnomocnenia. Ustanovenia čl. 3 ods. 1 až 6 tým nie sú dotknuté.
7. V prípadoch zastupovania vlastníkov podľa čl. 3 bodu 4 a bodu 5 tejto zmluvy, je správca oprávnený uzavrieť zmluvu o poskytnutí právnej pomoci s vybraným advokátom a udeliť mu v mene vlastníkov plnú moc na zastupovanie. Správca je oprávnený dohodnúť v mene a na účet vlastníkov s advokátom odmenu podľa príslušných predpisov o odmenách a náhradách advokátov. O uzavretí zmluvy a udelení plnej moci správca informuje vlastníkov.

Čl. 4

Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a oprávnenia disponovať s nimi

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len FPÚaO) sa tvorí najmä mesačnými preddávkami vlastníkov objektu (ďalej len „mesačné preddávky do FPÚaO“), z príjmov z prenájmu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva objektu, a príslušného pozemku, z úrokov za omeškanie úhrad predpisu mesačných preddávok a iných sankcií ako aj z výnosov z predaja spoločných zariadení.
2. FPÚaO slúži na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva objektu a príslušného pozemku, rekonštrukcie, obnovu a modernizáciu objektu ako aj na preklopenie nedostatku úhrad za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov. Po preklopení nedostatku sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.
3. Správca je oprávnený použiť prostriedky FPÚaO na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu a príslušného pozemku objektu, vykonanie ktorých vlastníci odsúhlasili na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, alebo ktoré nariadil stavebný úrad, ako aj na úhradu za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov v prípade ich nedostatku.
4. Z FPÚaO je správca ďalej oprávnený uhradiť nevyhnutné náklady na opatrenia, ktoré je potrebné vykonať, aby sa zabránilo bezprostrednému ohrozeniu života, zdravia a majetku vlastníkov a iných osôb (napr. požiar, povodeň, iné zdravie, život a majetok ohrozujúce udalosti). Správca je oprávnený použiť prostriedky FPÚaO aj na správne a súdne poplatky alebo náklady a odmeny advokátov spojené s právnym zastúpením v konaniach podľa čl. 3 bodu 4 a 5 tejto zmluvy. To isté platí i pre náklady spojené s neuskutočnenými dražbami nebytových priestorov neplatičov.
5. Výšku mesačného preddavku do FPÚaO určia vlastníci na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu a príslušného pozemku, ako aj na výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu objektu. Správca je povinný prijať do FPÚaO aj ďalšie finančné prostriedky, o ktorých platne rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov.
6. Správca je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé nebytové priestory v objekte najneskôr do 31.5. roku nasledujúceho po roku, ktorého sa vyúčtovanie týka.

Čl. 5

Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi

1. Výšku mesačného preddavku na úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru (ďalej len „mesačné preddávky za plnenia“) určuje správca spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady za plnenia a služby spojené s užívaním nebytového priestoru v objekte.

2. Správca je oprávnený výšku mesačných preddavkov za plnenia meniť aj v priebehu roka tak, aby boli peňažnými prostriedkami preukázateľne zabezpečené úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru. Správca je povinný zmenu výšky mesačných preddavkov v priebehu roka zdôvodniť priamo v predpise mesačných preddavkov.
3. Správca vedie mesačné preddavky na plnenia za služby oddelene od mesačných preddavkov do FPÚaO uhradených na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva objektu.
4. Správca je oprávnený uhrádzať z účtu objektu úhrady za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov v objekte v súlade so zmluvami uzatvorenými s dodávateľmi týchto plnení.

Čl. 6

Zásady určenia výšky platieb za správu

1. Výška mesačného poplatku za výkon správy je 9 EUR vrátane DPH mesiac/nebytový priestor. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak platná sadzba DPH bude zákonom zvýšená, správca bude uplatňovať daň podľa aktuálneho znenia zákona.
2. Poplatok za výkon správy je stanovený v jednotnej výške, pričom správca môže rozhodnúť o poskytnutí zľavy členom družstva.
3. V poplatku za výkon správy podľa predchádzajúcich bodov tohto článku nie sú zahrnuté poplatky za úkony správcu, ktorými sú napríklad:
úkony spojené s prevodom vlastníctva nebytového priestoru, vyhotovenie kópie dokladov, ktoré sú obsahom spisu k nebytovému priestoru, pokus o zmier alebo upomienku, návrh na vydanie platobného rozkazu alebo žalobu, potvrdenie správcu, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a ďalšie úkony uvedené v Sadzobníku poplatkov správcu zverejnenom na webovej stránke správcu (www.bd-p.sk).
4. Sadzobník poplatkov správcu, je zverejnený na webovej stránke správcu. Vlastníci schválením tejto zmluvy podľa § 14 ods. 2 a § 14b ods. 1 písm. e) zákona zároveň potvrdzujú, že so Sadzobníkom poplatkov správcu sa oboznámili, bez výhrad s ním súhlasia a zaväzujú sa ho dodržiavať.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že správca je oprávnený meniť Sadzobník poplatkov, jednostranným zverejnením nového Sadzobníku poplatkov na webovej stránke správcu, a to aspoň jeden mesiac pred jeho účinnosťou.
6. „Zmluvné strany sa dohodli na nasledovnej inflačnej doložke (ďalej len „inflačná doložka“): Správca je oprávnený po uplynutí celého kalendárneho roka trvania tejto zmluvy upraviť poplatok za výkon správy a zvýšiť ho o ročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien oficiálne vyhlásenej Štatistickým úradom v Slovenskej republike za uplynulý kalendárny rok v prípade, že inflácia dosiahne viac ako 3 %. Zmena bude zapracovaná do predpisu mesačných preddavkov.“

7. V prípade, ak vlastníci rozhodnutím podľa § 14 ods. 2 zákona poveria správcu aj ďalším zastupovaním nad rámec zákonom stanovenej správy bytového domu v súlade s čl. III. ods. 7 tejto zmluvy, zaväzujú sa tieto úkony uhradiť v zmysle Sadzobníka poplatkov. Ak táto činnosť nie je v Sadzobníku zahrnutá, správca spolu s vlastníckmi nebytových priestorov stanoví odplatu za túto činnosť po vzájomnej dohode.

Čl. 7

Predpis mesačných preddavkov a vyúčtovanie nákladov

1. Správca je povinný vyhotoviť vlastníckvi predpis mesačných preddavkov do FPÚaO, mesačných preddavkov za plnenia a mesačného poplatku za správu a tento preukázateľne vlastníckvi doručiť najmenej mesiac pred jeho účinnosťou.
2. Vlastník je povinný uhrádzať na bankový účet objektu mesačné preddavky vo výške uvedenej v predpise mesačných preddavkov do 15. dňa v mesiaci.
3. Ak vlastník neuhradí mesačné preddavky uvedené v doručenom predpise mesačných preddavkov v stanovenej výške a lehote, je povinný uhradiť úrok z omeškania podľa Nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.
4. Správca vyúčtuje poskytnuté plnenia podľa čl. 2 bod 1 písm. b) na jednotlivé nebytové priestory nasledovne:
 - a) dodávka elektriny pre spoločné časti a zariadenia objektu: skutočný náklad v eurách sa vydeli počtom nebytových priestorov v objekte,
 - b) odvod zrážkových vôd: skutočný náklad v eurách sa vydeli súčtom podlahových plôch v m² nebytových priestorov objektu a vynásobi sa podlahovou plochou v m² nebytového priestoru,
 - c) poistenie objektu: celkový náklad ročného poistného za objekt v eurách sa vydeli celkovou úžitkovou plochou nebytových priestorov v objekte a vynásobi sa plochou nebytového priestoru,
 - d) právne služby: skutočný náklad sa vydeli počtom nebytových priestorov,
 - e) bankové poplatky skutočný náklad v eurách sa vydeli počtom nebytových priestorov v objekte,
 - f) poštové poplatky – podľa počtu zaslaných doporučených a obyčajných zásielok na nebytový priestor (napr. predpis mesačných preddavkov, ročné vyúčtovanie, upomienka a pokus o zmier),
 - g) iné náklady - v zmysle sadzobníka poplatkov.
5. Správca je povinný vykonať vyúčtovanie nákladov za bežný rok do 31. 5. roku nasledujúceho po roku, ktorého sa vyúčtovanie týka. Žalobu na vymáhanie nedoplatkov z ročných vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru podáva správca zo zákona bez predchádzajúceho súhlasu vlastníckv nebytových priestorov.

6. Vlastník je povinný uhradiť nedoplatok na bankový účet objektu uvedený vo vyúčtovaní nákladov do 30 dní odo dňa jeho doručenia.
7. Reklamačná doba vo veciach reklamácie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru a predpisu mesačných preddavkov je lehota 30 kalendárnych dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo predpisu. Reklamácie vyúčtovania nákladov sa riadia platným Reklamačným poriadkom správcu uverejnenom vo webovej stránke správcu www.bd-p.sk
8. Vlastníkovi, ktorý uhrádza predpis mesačných preddavkov prostredníctvom bankového účtu, správca poukáže preplatok z vyúčtovania nákladov, resp. jeho zostatok, ktorý zostane po započítaní neuhradených zálohových platieb a nedoplatkov, ktoré sú splatné pred termínom vyúčtovania, na osobný účet do 30. 6. bežného roka. V prípade, že predpis mesačných preddavkov je hradený z viacerých účtov a vlastník alebo vlastníci neurčili písomným podaním doručeným správcovi osobu, resp. bankový účet, na ktorý má byť preplatok zaslaný, správca vzniknutý preplatok nepoukáže a ponechá ho na analytickom účte vedenom pre predmetný nebytový priestor vo vzťahu, ku ktorému preplatok vznikol, až do doby, kým mu vlastník/ci písomne neoznámia/ba bankový účet, na ktorý má byť preplatok zaslaný.
9. Vlastníkovi, ktorý uhrádza predpis mesačných preddavkov poštovým peňažným poukazom, správca započíta preplatok z vyúčtovania voči mesačným preddavkom, ktoré sú splatné ku dňu vyúčtovania nákladov, príp. zašle na nim určený bankový účet. V prípade, keď bude doručená žiadosť a - nebytový priestor je vo vlastníctve viacerých osôb, ktoré neurčili písomným podaním doručeným správcovi osobu, na účet má byť preplatok zaslaný, správca oznámi túto skutočnosť ostatným spoluvlastníkom. Žiadosť bude vybavená po získaní stanovísk ostatných vlastníkov (s ohľadom na ich obsah). Do tej doby správca preplatok nepoukáže a ponechá ho na bankovom účte vedenom pre objekt.
10. Návrh na dražbu (a súvisiace dokumenty) nebytového priestoru vlastníka, ktorý má dlh na úhradách za plnenia ako i do FPÚaO, podáva správca na základe platného rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome. Postup podľa prvej vety tohto odseku platí aj na účely podania návrhu na exekučné konanie.
11. Vlastník je povinný oznamovať správcovi skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre stanovenie výšky predpisu mesačných preddavkov bezodkladne najneskôr do 15 dní odo dňa kedy tieto skutočnosti nastali. Ak tak neurobí správca vychádza z údajov, ktoré mu vlastník oznámil naposledy, pričom postupy alebo ich výsledky uskutočnené a získané na základe týchto údajov sa považujú za správne.

Čl. 8

Rozsah a obsah správy o činnosti

1. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa objektu za predchádzajúci rok a to jej doručením prostredníctvom poštovej alebo elektronickej zásielky spoločne s vyúčtovaním nákladov spojených s užívaním nebytového priestoru.

2. Správa o činnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku musí obsahovať informácie o:
 - a) stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu,
 - b) finančnom hospodárení objektu, ktoré obsahuje vyúčtovanie použitia FPÚaO,
 - c) iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou objektu.

Čl. 9

Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov nebytových priestorov v objekte pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv objektu

1. Správca je povinný zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu s náležitou odbornou starostlivosťou, pričom všetky náklady na tieto činnosti sú hradené z účtu objektu – prostriedkov FPÚaO tým, že:
 - a) zabezpečuje v súlade s platnými právnymi predpismi pravidelné vykonávanie kontrol, odborných prehliadok a skúšok (ďalej aj len „revízie“) spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu; zákonom uloženú povinnosť vykonať predpísané kontroly prehliadky a revízie vykoná správca aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov na ich náklady; odstraňovanie zistených závad vykoná správca po tom, ako vlastníci vyberú dodávateľa a odsúhlasia cenu prác, sankcie a pokuty uložené príslušnými orgánmi pre nesplnenie, resp. neodstránenie nedostatkov a závad zistených pri revízijských kontrolách alebo pre porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov uhradí správca z účtu objektu v lehote uvedenej v právoplatnom rozhodnutí o uložení sankcie alebo pokuty,
 - b) vypracúva a predkladá vlastníkom prostredníctvom schôdze vlastníkov plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu a navrhuje výšku tvorby FPÚaO na kalendárny rok v zákonom stanovenej lehote,
 - c) zabezpečuje požiadavky vlastníkov nímí platne schválené, súvisiace s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu,
 - d) uzatvára v mene vlastníkov zmluvy s tretími osobami na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva objektu, príslušného pozemku objektu, ak vlastníci o tom rozhodnú.
2. Správca je ďalej povinný:
 - a) zabezpečiť uhrádzanie nákladov za plnenia spojené s užívaním nebytových priestorov v súlade so zmluvami uzatvorenými s dodávateľmi týchto plnení,
 - b) zabezpečovať výkon správy len do výšky finančných prostriedkov na bankovom účte objektu,
 - c) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy objektu vo vzťahu k tretím (nepovolaným) osobám,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov v ich záujme,
 - e) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov nebytových priestorov v objekte, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,

- f) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa objektu,
 - g) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov nebytových priestorov v objekte; pričom správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
 - h) umožniť vlastníkovi nebytového priestoru v objekte na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy objektu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, za týmto účelom je správca povinný umožniť vlastníkovi robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo správca môže na náklady vlastníka nebytového priestoru v objekte vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
 - i) uplatňovať práva vlastníkov nebytových priestorov v objekte vyplývajúce zo zodpovedností za vady objektu, spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva, pozemku zastavaného objektom a príslušného pozemku voči tretím osobám,
 - j) dojednať pri obstarávaní služieb a tovaru čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov nebytových priestorov v objekte,
 - k) povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov nebytových priestorov v objekte o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehľadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe objektu,
 - l) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci nebytových priestorov v objekte, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov,
 - m) priebežne zverejňovať na webovej stránke, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou objektu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
3. Vlastník dbá o udržiavanie a opravy objektu a na tento účel je povinný:
- a) udržiavať na svoje náklady svoj nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie tak, aby pri jeho užívaní, údržbe, opravách a inom nakladaní s nebytovým priestorom nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluúčastníckych práv,
 - b) odstrániť závady a poškodenia objektu, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho nebytový priestor užívajú,
 - c) zúčastňovať sa na rozhodovaní o prevádzke, údržbe a opravách objektu,
 - d) poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, preddavky za plnenia a poplatky za správu včas a riadne,
 - e) umožniť správcovi, ním poverenej osobe, alebo inak oprávnenej osobe, prístup k spoločným častiam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu objektu, ktoré sa nachádzajú v jeho nebytovom priestore alebo sú z neho prístupné,
 - f) bezodkladne hlásiť správcovi zmeny na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve objektu, ktoré si vyžadujú údržbu alebo opravu,
 - g) bezodkladne, najneskôr do 15 dní, oznámiť správcovi zmeny podstatné pre výkon správy a vedenie evidencie (napr. prevod alebo prechod vlastníckeho práva, zmenu kontaktných údajov,
 - h) zabezpečiť, aby v prípade prevodu vlastníctva nebytového priestoru na tretiu osobu v zmluve o prevode bolo obsiahnuté vyhlásenie nadobúdateľa o pristúpení k tejto zmluve o výkone správy a vyhlásenie, že tento berie na vedomie, že na neho prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy,
 - i) realizovať výkon svojich práv a povinností v súlade so zákonom,

- j) zúčastňovať sa na správe objektu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy objektu, spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku zastavaného objektom alebo príslušeného pozemku.
4. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov nebytových priestorov v objekte:
- a) vlastníci a správca sa dohodli, že písomnosti bude správca vlastníkom doručovať prostredníctvom poštovej alebo elektronickej zásielky na adresy, ktoré vlastníci správcovi oznámili ako poslednú kontaktnú adresu v Slovenskej republike alebo e-mailovú adresu,
 - b) doručovanie písomností zo strany správcu doporučeným listom alebo doporučeným listom do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v zákone alebo v tejto zmluve, ustanovenie čl. 10 o elektronickom doručovaní týmto nie je dotknuté. V ostatných prípadoch doručuje správca písomnosti e-mailom alebo poštou, vrátane hybridnej pošty. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o písomnom hlasovaní správca doručuje poštou v listinnej podobe, alebo elektronickým doručením podľa čl. 10 tejto zmluvy, ustanovenie čl. 10 o elektronickom doručovaní týmto nie je dotknuté. Správca doručuje písomnosti, ktoré sa doručujú doporučeným listom alebo doporučeným listom do vlastných rúk vlastníkovi spravidla poštou, prípadne iným vhodným spôsobom na adresu, ktorú vlastník uviedol ako svoju poslednú kontaktnú adresu v Slovenskej republike (ďalej len „adresa“). Písomnosť sa považuje za doručenú aj dňom, kedy sa táto vráti správcovi z adresy vlastníka s reláciou poštového doručovateľa adresát nezastihnutý resp. adresát neznámy, aj keď sa adresát o obsahu nedozvedel. Odmietnutie vlastníka prevziať doručovanú písomnosť sa považuje za doručenie písomnosti dňom jej odmietnutia,
 - c) za obvyklý spôsob zverejňovania rozhodnutí vyplývajúcich zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania v objekte sa považuje ich doručenie podľa písm. a) tohto bodu zmluvy,
 - d) kľúčov alebo elektronických čipov od spoločných častí a zariadení objektu, ak tieto sú zabezpečené uzamykateľným zabezpečením, za účelom vykonávania pravidelnej kontroly podľa § 9 ods. 4 zákona.

Čl. 10

Elektronická komunikácia

1. Vlastník nebytového priestoru môže požiadať správcu individuálne o zriadenie elektronickej komunikácie so správcom na základe podpisu zmluvy o elektronickej komunikácii. V takomto prípade správca doručuje a komunikuje s vlastníkom nebytového priestoru elektronickou formou.

Čl. 11

Záverečné ustanovenia

1. Súčasťou tejto zmluvy je: Sadzobník poplatkov uvedený v čl. 6 bode 4 tejto zmluvy a Reklamačný poriadok správcu uvedený v čl. 7 bode 7 tejto zmluvy.

2. Zmluva sa uzatvára na neurčitý čas s výpovednou lehotou tri mesiace, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Výpoveď tejto zmluvy zo strany vlastníka je účinná, len ak o výpovedi rozhodli vlastníci objektu nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov objektu a jej písomné vyhotovenie, podpísané vlastními poverenou osobou, s úradne osvedčeným podpisom, bolo správcovi preukázateľne doručené.
4. Správca je oprávnený na účely správy objektu spracúvať osobné údaje vlastníkov nebytových priestorov v objekte, v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo nebytového priestoru, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu, kód banky a podpis.
Správca uchováva osobné údaje počas trvania zmluvného vzťahu. Po ukončení zmluvného vzťahu a vysporiadaní všetkých záväzkov plynúcich, či súvisiacich so zmluvou, správca uchováva osobné údaje nevyhnutne potrebný čas stanovený všeobecne záväznými právnymi predpismi. Pri nakladaní s osobnými údajmi aplikuje správca princíp minimalizácie uchovávania, čo znamená, že len čo uplynie doba, počas ktorej je správca oprávnený uchovávať osobné údaje, tieto anonymizuje v informačných systémoch.
Osobné údaje vlastníka môžu byť poskytnuté príjemcom: dodávateľia (najmä IT služieb, havarijná služba a pod.), poskytovatelia poštových služieb, advokáti, notári, exekútori, štátne orgány, orgány činné v trestnom konaní, súdy, audítori, banky, poisťovne, stavebné sporiteľne. Správca osobné údaje vlastníka neprenáša do tretej krajiny a ani do žiadnej medzinárodnej organizácie.
Vlastník ako dotknutá osoba má právo požadovať prístup k svojim osobným údajom, právo na opravu osobných údajov, právo na vymazanie osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania osobných údajov, právo namietať proti spracúvaniu osobných údajov, právo na prenosnosť svojich osobných údajov, právo odvolať súhlas (ak je súhlas právnym základom spracúvania), právo podať sťažnosť dozornému orgánu, t. j. Úradu na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky. Jednotlivé práva môže vlastník uplatniť písomne u Bytového družstva Petržalka, sídlo: Budatínska 1, 851 05 Bratislava alebo e-mailom na adresu: dpo@bd-p.sk.
5. Vlastník sa zaväzuje nahlasovať zmeny osobných údajov uvedených v tejto zmluve bezodkladne, najneskôr do 15 dní odo dňa kedy nastali.
6. Táto zmluva o výkone správy bola schválená nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov nebytových priestorov objektu Fedinova – garáže, v Bratislave na schôdzi vlastníkov konanej dňa 11.06.2026.
7. Táto zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov nebytových priestorov v objekte. Osobou poverenou vlastními nebytových priestorov objektu na schôdzi, ktorá sa uskutočnila dňa 11.06.2026, za účelom podpisu tejto zmluvy je pani Irena Vavrincová. Pravosť podpisu poverenej osoby, rovnako tak aj správcu musí byť úradne osvedčená. Každá zmluvná strana uhradí náklady spojené s overením jej podpisu na tejto zmluve.
8. Táto zmluva je vyhotovená v troch exemplároch s povahou originálu, z ktorých dva obdrží správca a jeden exemplár bude uložený u zástupcu vlastníkov objektu. Zmluvné strany sa dohodli, že vlastníci obdržia fotokópie tejto zmluvy, ktoré im budú bezodkladne doručené prostredníctvom správcu. Náklady spojené s doručovaním zmluvy podľa tohto bodu uhradí vlastníci.

9. Právne vzťahy touto zmluvou neupravené sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
10. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami.

V Bratislave dňa: 17. JUN 2023

Za správcu:



Ing. Ildikó Zorádová
predseda predstavenstva

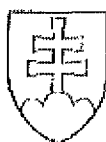


JUDr. Silvia Jančová
podpredseda predstavenstva

Za vlastníkov nebytových priestorov objektu
Fedinova garáže, Bratislava



Irena Vavrinčová
vlastníkmi poverená osoba



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Irena Vavrincová**, dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyt: _____
Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a)
zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____, listinu predo mnou
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: _____

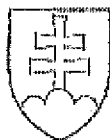
Bratislava dňa 17.06.2026



.....
JUDr. Lucia Vretická
koncipient
poverený notárom

Upozornenie:

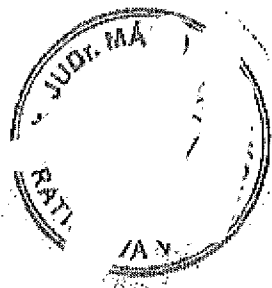
Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť
skutočností uvádzaných v listine
(§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **JUDr. Zlatica Zórádová**, dátum narodenia: , rodné číslo , pobyt: **1410/21, Bratislava**, **Petržalka, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: , uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: 0000000000

Bratislava dňa 17.06.2026



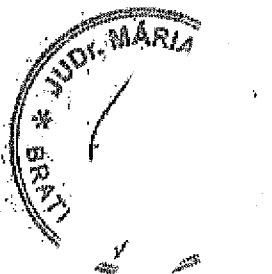
JUDr. Lucia Meretická
koncipient
poverený notárom



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **JUDr. Silvia Jančová**, dátum narodenia: , rodné číslo: , pobyt: **Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: , uznal(a) podpis na tejto listine za vlastný. Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: 0000000000

Bratislava dňa 17.06.2026



JUDr. Lucia Meretická
koncipient
poverený notárom

