

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa § 8a 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 :	SK7111000000002634250051
(ďalej len „správca“)	

a

Vlastníkmi bytov a nebytových priestorov Bytového domu nachádzajúceho sa na Krásnohorskej ul. č. 1, 3 v Bratislave, v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V, obec BA - m.č. Petržalka, zapísaný na liste vlastníctva č.: 2365 ako stavba súpisné č. 3029, Bytový dom, na pozemku par. č. 2817, 2816/1 a 2816/2 (ďalej len „bytový dom“), (ďalej len „vlastníci bytov a nebytových priestorov“, ale aj „vlastníci“ prípadne, ktorýkoľvek „vlastník“)

Účet bytového domu : SK8311000000002922840355

Preambula

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v písomnom hlasovaní konanom dňa 03.07.2026 a 15.07.2026 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 novej zmluvy o výkone správy so správcom - 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 spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu uvedeného v tejto zmluve, v ktorom vlastník vlastní byt alebo nebytový priestor.

2. Vlastníci poverujú správcu, aby pre nich odplatne zabezpečoval plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktorý v bytovom dome 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 domu.

Čl. 2

Spôsob výkonu správy

1. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - b) plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov
 - c) vedenie účtu 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 vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Správca je oprávnený previesť mesačné poplatky za výkon správy na bankový účet správcu a mesačné predčavky za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vo výške predpisu z bankového účtu bytového domu 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, spoločných nebytových priestoroch a príslušenstva bytového domu uplatňuje prostredníctvom hlasovania na schôdzi vlastníkov v bytovom dome alebo písomným hlasovaním v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona.
4. Spôsob uplatňovania práv a povinností upravujú všeobecne záväzné právne predpisy. Rozhodnutia, prijaté vlastníkmi v rozpore s uvedenými predpismi, nie sú pre správcu a vlastníkov bytového domu záväzné.
5. Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcou zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo jeho časti bytového domu uvedeného v tejto zmluve. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.

Čl. 3.

Spinomocnenie

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 domu samostatne v mene a na účet vlastníkov v dome (ďalej len ako „*zákonný zástupca*“ alebo „*zákonné zastúpenie*“).

2. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu na všetky právne úkony stanovené zákonom resp. určených 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 bytov a nebytových priestorov bytového domu vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov v dome 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 bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - proti ktorým smeruje návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva,
 - proti ktorým smeruje zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
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 bytu alebo nebytového priestoru v dome, v konaniach o vydanie bezdôvodného obohatenia vyplývajúce najmä, nie však výlučne z nedoplatku vo фонде prevádzky, údržby a opráv, v konaniach pred stavebným úradom v zmysle stavebných predpisov a v konaniach o iných nárokov a pohľadávok súvisiacich so správou bytového domu.
6. Vlastníci rozhodnutím podľa § 14 ods. 2 zákona môžu poveriť správcu aj ďalším zastupovaním nad rámec zákonom stanovenej správy bytového domu 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 správcu 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 bytového domu (ďalej len „mesačné preddávky do FPÚaO“), z príjmov z prenájmu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva bytového domu, spoločných nebytových priestorov a príslušeného pozemku, z úrokov

za omeškanie úhrad predpisu mesačných preddavkov a iných sankcií ako aj výnosov z predaja spoločných zariadení.

2. FPÚaO slúži na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva bytového domu a príslušného pozemku, rekonštrukcie, obnovu a modernizáciu domu ako aj na preklopenie nedostatku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov alebo 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 bytového domu a príslušného pozemku Bytového domu, vykonanie ktorých vlastníci právoplatne odsúhlasili na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, alebo ktoré nariadi stavebný úrad, ako aj na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a 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 bytov alebo nebytových priestorov neplatičov.
5. Výšku mesačného preddavku do FPÚaO určia vlastníci na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním, spravdla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a príslušného pozemku, ako aj na výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Správca je povinný prijať do FPÚaO aj ďalšie finančné prostriedky, o ktorých právoplatne rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov.
6. Správca je povinný vykonať vyúčtovanie použitia FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome 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 bytu alebo nebytového priestoru (ďalej len „mesačné preddavky za plnenia“) určuje správca spravdla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady za plnenia a služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Výška mesačného preddavku za dodávky tepla na vykurovanie a tepla na prípravu teplej vody, sa stanovuje ako 1/12 príslušnej dodávky vyúčtovanej na byt alebo nebytový priestor v predchádzajúcom ukončenom vyúčtovacom období, ktorá sa prenásobí koeficientom na predpokladanú jednotkovú cenu. Pre ostatné položky sa výška mesačného preddavku stanovuje ako 1/12 dodávky za predchádzajúce ukončené vyúčtovacie obdobie.
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 bytu alebo 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 bytového domu.
4. Správca je oprávnený uhrádzať z účtu domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome 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 10,70 EUR vrátane DPH mesiac/byť/nebytový priestor.
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 bytu alebo nebytového priestoru, vyhotovenie kópie dokladov, ktoré sú obsahom spisu k bytu alebo nebytovému priestoru, pokus o zmier alebo upomienku, návrh na vydanie platobného rozkazu alebo žalobný návrh, potvrdenie správcu, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv a ďalšie úkony uvedené v Sadzobníku poplatkov správcu zverejnenom na webovej stránke správcu [REDACTED].
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 bytov a nebytových priestorov stanoví odplatu za túto činnosť po vzájomnej dohode.

Čl. 7

Predpis mesačných preddavkov a vyúčtovanie nákladov

1. Správca je povinný vyhotoviť vlastníčkovi predpis mesačných preddavkov do FPÚaO, mesačných preddavkov za plnenia a mesačného poplatku za správu a tento preukázateľne vlastníčkovi doručiť najmenaj mesiac pred jeho účinnosťou.
2. Vlastník je povinný uhrádzať na bankový účet bytového domu 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 platnom a účinnom znení.
4. Správca vyúčtuje poskytnuté plnenia podľa čl. 2 bod 1 písm. b) na jednotlivé byty a nebytové priestory nasledovne:
 - a) podľa nameraných hodnôt: dodávku pitnej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd, dodávku teplej vody,
 - b) v zmysle platných právnych predpisov: dodávku tepla na vykurovanie (aktuálne podľa pomerových meračov vykurovacích nákladov),
 - c) podľa počtu osôb bývajúcich v byte alebo iného vlastníckmi v súlade so zákonom platne určeného kritéria: poplatok za komunálny odpad, prevádzku výťahov, osvetlenie spoločných častí a zariadení domu, upratovanie spoločných častí a zariadení domu, atď.
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 bytu alebo nebytového priestoru podáva správca zo zákona bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
6. Vlastník je povinný uhradiť nedoplatok na bankový účet bytového domu uvedený vo vyúčtovaní nákladov do 30 dní odo dňa jeho doručenia.
7. Reklamačná doba vo veciach reklamácie vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu alebo 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 [REDAKOVANÉ]
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 byt alebo nebytový priestor vo vzťahu, ku ktorému preplatok vznikol, až do doby, kým mu vlastníci/pisomne neoznámia 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. Zostatok na základe žiadosti vlastníka

zašle na ním určenú adresu, prípadne ním určený bankový účet. V prípade, keď bude doručená žiadosť a byt alebo nebytový priestor je vo vlastníctve viacerých osôb a tieto neurčili písomným podaním doručeným správcovi osobu, na ktorej adresu alebo číslo účtu má byť preplátok zaslaný, správca oznámi túto skutočnosť ostatným spoluvlastníkom. Žiadosť bude vybavená po získaní stanovísk ostatných vlastníkov (s ohľadom na ich obsah). Do tej doby správca preplátok nepoukáže a ponechá ho na bankovom účte vedenom pre bytový dom.

10. Návrh na dražbu (a súvisiace dokumenty) bytu alebo nebytového priestoru vlastníka, ktorý má dlh na úhradách za plnenia ako I do FPÚaO, podáva správca na základe platného rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a 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. V prípade pochybností o správnom počte nahlásených osôb, správca je oprávnený preskúmať a zistiť počet osôb skutočne užívajúcich byt resp. nebytový priestor a stanoviť počet nahlásených osôb v mene vlastníka. Počet nahlásených osôb zistený podľa predchádzajúcej vety je pre vlastníka záväzný a oprávňuje správcu zmeniť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru predpis mesačných preddavkov na byt alebo nebytový priestor v súlade so skutočne zisteným stavom.

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 bytového domu za predchádzajúci rok a to spôsobom v dome obvyklým, t. j. formou vývesky vo vchodoch bytového domu.
2. Správa o činnosti podľa predchádzajúceho bodu tohto článku musí obsahovať tieto informácie o:
 - a) stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu,
 - b) finančnom hospodárení bytového domu, ktoré obsahuje vyúčtovanie použitia FPÚaO,
 - c) iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou bytového domu.

Čl. 9

Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv bytového domu

1. Správca je povinný zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov a príslušenstva bytového domu s náležitou odbornou starostlivosťou, pričom všetky náklady na tieto činnosti sú hradené z účtu bytového domu – prostriedkov FPÚaO tým, že:
 - a) zabezpečuje v súlade s platnými právnymi predpismi pravdepodobné vykonávanie kontrol, odborných prehliadok a skúšok (ďalej aj len „revízie“) spoločných častí,

spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu; 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 bytového domu v lehote uvedenej v právoplatnom rozhodnutí o uložení sankcie alebo pokuty,

- b) vypracúva a predkladá vlastníkom prostredníctvom schôdze vlastníkov v bytovom dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a navrhuje výšku tvorby FPÚaO na kalendárny rok v zákonom stanovenej lehote,
 - c) zabezpečuje požiadavky vlastníkov nimi právoplatne schválené, súvisiace s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu,
 - d) uzatvára v mene vlastníkov zmluvy s tretími osobami na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, príslušného pozemku Bytového domu, ak vlastníci o tom rozhodnú platným uznesením.
2. Správca je ďalej povinný:
- a) zabezpečiť uhrádzanie nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v súlade so zmluvami uzatvorenými s dodávateľmi týchto plnení,
 - b) zabezpečovať výkon správy len do výšky finančných prostriedkov na bankovom účte bytového domu,
 - c) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu vo vzťahu k tretím (nepovoleným) osobám,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov v ich záujme,
 - e) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisnic zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
 - f) umožniť vlastníkom uplatniť ich hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine, alebo prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie. Prostriedky informačnej a komunikačnej technológie je oprávnený správca zvoliť samostatne tak, aby boli pri tejto forme hlasovania splnené podmienky stanovené ByZ a predpismi na ochranu osobných údajov,
 - g) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
 - h) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; pričom správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
 - i) umožniť vlastníkom bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, za týmto účelom je správca povinný umožniť vlastníkom robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo správca môže na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,

- j) uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám,
 - k) dojednať pri obstarávaní služieb a tovaru čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - l) povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, alebo zabezpečenia hlasovania prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu,
 - m) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov,
 - n) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom podľa čl. 9 ods. 4 alebo 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 domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk
3. Vlastník dbá o udržiavanie a opravy bytového domu a na tento účel je povinný:
- a) udržiavať na svoje náklady svoj byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie tak, aby pri jeho užívaní, údržbe, opravách a inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom nerušil a neohrozoval oslabných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv,
 - b) odstrániť závady a poškodenia bytového domu, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú,
 - c) zúčastňovať sa na rozhodovaní o prevádzke, údržbe a opravách bytového domu,
 - 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 časťam, spoločným zariadeniam a príslušenstvu bytového domu, ktoré sa nachádzajú v jeho byte alebo nebytovom priestore alebo sú z neho prístupné,
 - f) bezodkladne hlásiť správcovi zmeny na spoločných častiach, zariadeniach a príslušenstve bytového domu, 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, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov),
 - h) zabezpečiť, aby v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo 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 v platnom znení,
 - j) zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu

a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo prifaľného pozemku.

4. Ďalšie vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome:
- a) vlastníci a správca sa dohodli, že za miesto doručovania v bytovom dome obvyklé sa považujú spoločné časti bytového domu – vývesky v jednotlivých vchodoch bytového domu.
 - 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 spôsobom v dome obvyklým, t.j. formou vývesky jednotlivých vchodoch bytového domu. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o písomnom hlasovaní správca doručuje v listinnej podobe spôsobom v dome obvyklým, alebo elektronickým doručením podľa čl. 10 tejto zmluvy, alebo vhođením do poštovej schránky vlastníkov v dome, ustanovenie čl. 10 o elektronickom doručovaní týmto nie je dotknuté. Správca doručuje písomnosti, ktoré sa doručujú doporučeným listom alebo doporučeným listom do vlastných rúk vlastníkom 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 bytovom dome sa považuje výveska v jednotlivých vchodoch domu.
 - d) 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 vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. 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 podľa čl. 9 ods. 4 písm. a) tejto zmluvy.
 - e) vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní odovzdať správcovi kópiu kľúčov alebo elektronických čipov od bytového domu, ako aj a od spoločných častí a zariadení bytového domu, ak tieto sú zabezpečené uzamykateľným zabezpečením, za účelom vykonávania pravidelnej kontroly podľa § 9 ods. 4 BytZ.

Čl. 10

Elektronická komunikácia

1. Vlastník bytu a 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 bytu a 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 bytového domu nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytového domu a jej písomné vyhotovenie, podpísané vlastními poverenou osobou, s úradne osvedčeným podpisom, bolo správcovi preukázateľne doručené.
4. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu, kód banky a podpis.
Správca uchováva osobné údaje počas trvania zmluvného vzťahu. Po ukončení zmluvného vzťahu a vysporiadania 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 vody, tepla, IT služieb, havarijná služba), poskytovatelia poštových služieb, advokáti, notári, exekútori, štátne orgány, orgány činné v trestnom konaní, súdy, audítori, banky, športové organizácie. 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 [redacted].
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 bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v písomnom hlasovaní dňa 03.07.2026 a 15.07.2026. Táto zmluva bola schválená ako nové znenie (novácia) doposiaľ platných znení zmlúv o výkone správy pre tento bytový dom a ku dňu svojej účinnosti nahrádza všetky tieto zmluvy o výkone správy.
7. Táto zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Osoba poverená vlastními bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúca z písomného hlasovania, ktoré sa uskutočnilo dňa 03.07.2026 a 15.07.2026, za účelom podpisu tejto zmluvy je p. Irg. Juraj Krajčík. 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 bytového domu. 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 uhradia 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: 10.08.2026

Za správcu:

Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov
bytového domu Krásnohorská 1, 3 Bratislava


Ing. Ildikó Zóradová
predseda predstavenstva


Ing. Juraj Krajčík
vlastníkmi poverená osoba


JUDr. Silvia Jančová
podpredseda predstavenstva



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

Osvedčujem, že: **Ing. Ľudik Zórádová**, 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: 0 _____

Bratislava dňa 06.08.2026



Mgr. Zuzana Perželová
zamestnanec
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: 0 _____

Bratislava dňa 06.08.2026



Mgr. Zuzana Perželová
zamestnanec
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: Ing. Juraj Krajčák, dátum narodenia: _____, rodné číslo: _____, pobyt:
Bratislava-P _____ Slovenská republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a)
zakonným spôsobom; doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____, listinu predloženou
vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: 0 _____

Bratislava dňa 10.08.2026



Mgr. Zuzana Perželová
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

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

