Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa § 8a zákona č.182/1993 Z. z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1/ Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, spoluvlastníci spoločných častí a zariadení, príslušenstva a priľahlého pozemku :

- bytového domu so súpisným / orientačným číslom : 4751/32,34,36,38,40 na ulici : M. Bela v meste Piešťany, postavenom na parcele registra „C" číslo : 10107, evidovanom Okresný úradom : Piešťany katastrálnym odborom, na liste vlastníctva číslo : 7937 vedenom pre okres : Piešťany, obec : Piešťany a katastrálne územie : Piešťany

  Účet domu zriadený správcom :
  číslo účtu : IBAN :
  BIC :
- Samostatné analytické účty bytového domu :
  Fond prostriedkov úhrad za plnenia
  Fond prevádzky , údržby a opráv

- Zastúpení : Titul, meno a priezvisko : Eduard Kučkovský
  Dátum narodenia :
  Trvalé bydlisko :

ako osobou poverenou na podpísanie zmluvy v zmysle § 8a, ods. 1 zákona, na základe rozhodnutia prijatého písomným hlasovaním konaným v dňoch 19.05. – 25.05.2026

(ďalej len ako „vlastníci bytov a nebytových priestorov", „ vlastníci bytov/NP" alebo „vlastníci")

a

2/ Správca :

- Obchodné meno : Bytový podnik Piešťany, s.r.o.
- Sídlo: Školská 19, 921 01 Piešťany
- Identifikácia : IČO: 36 232 700 DIČ: 2020170031 IČ DPH: SK 2020170031
- Registrácia : Obchodný register OS Trnava, oddiel : Sro , vložka číslo : 11528/T

- Zápis v zozname správcov bytových domov : Ministerstva dopravy , výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky pod evidenčným číslom : 0060, zo dňa 11.10.2016
- Zastúpený: Mgr. Naďa Rybáriková – konateľ

- Bankové spojenie:
- číslo účtu : IBAN :
  BIC:
- Kontakt : e-mail: info@bppy.sk, telefón : 033/7722571, 033/7722589

(ďalej len ako „správca")

Článok I.
PREDMET VÝKONU SPRÁVY

1.1. Predmetom výkonu správy je odplatné zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, priľahlého pozemku a príslušenstva /ďalej len dom/ na adrese :

M. B e l a 4751/32,34,36,38,40, 921 01 Piešťany

a zabezpečenie plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou, ku ktorým činnostiam vlastník bytu alebo nebytového priestoru správcu poveruje.

1.2. Vymedzenie spoluvlastníckeho podielu
Spoluvlastnícky podiel vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a na pozemku je daný podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru, vrátane jeho príslušenstva k súčtu podlahových plôch bytov a nebytových priestorov, ak sa v dome nachádzajú. Spoluvlastnícky podiel vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov je vymedzený v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

Článok II.
PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

2.1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom.

2.2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa požiadaviek vlastníkov bytov, /nebytových priestorov/, odsúhlasených podľa §§§ 14, 14a, 14b zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, v rámci svojich kapacít a v súlade s osobitnými právnymi predpismi.

a/ Správca je povinný zabezpečiť na náklady vlastníkov:
- odborné prehliadky a skúšky elektrických rozvodov a bleskozvodov v spoločných priestoroch domu
- odborné prehliadky a skúšky plynových rozvodov
- odborné prehliadky, skúšky, prevádzku a údržbu výťahu
- preventívne protipožiarne prehliadky
- kontroly protipožiarnotechnických zariadení

v súlade s predpismi o vyhradených technických zariadeniach, predpismi o požiarnej ochrane, predpismi o ochrane zdravia pri práci a v súlade so stavebným zákonom

b/ Zabezpečiť poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov /nebytových priestorov/ v dome:
- dodávku tepla a TÚV
- dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd
- dodávku elektrickej energie pre osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu

c/ Správca nezabezpečuje tieto činnosti:
- odpratávanie snehu pred domom

- kosenie a údržbu trávnikov a opateru porastov na priľahlých pozemkoch k domu
- čistenie spoločných priestorov

d/ Deratizáciu si zabezpečia vlastníci v zmysle platného VZN Mesta Piešťany o vykonaní deratizácie na území mesta Piešťany. Na písomné požiadanie zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže deratizáciu zabezpečiť správca.

2.3. V predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu alebo nebytového priestoru (ďalej aj ako „predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu/NP"), ktorý je súčasťou tejto zmluvy sú okrem iných údajov určené:
- výška mesačného poplatku za výkon správy
- výška mesačných záloh za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktorá vychádza z predpokladaných ročných nákladov, pričom základom pre stanovenie zálohy za jednotlivé služby je objem poskytovaných služieb za predchádzajúci rok v cene bežného roka
- výška mesačného poplatku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu
- podlahová plocha pre vykurovanie a služby
- počet prihlásených osôb v byte

2.4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných záloh v priebehu roka smerom hore, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov alebo v prípade ak skutočne vynaložené celkové náklady sa zvýšia oproti dohodnutým.

2.5. Skutočné náklady za poskytnuté plnenie rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:
a/ dodávka tepla a TÚV
Spôsob dodávky a jeho vyúčtovanie bude vykonávané v zmysle všeobecne platných záväzných právnych predpisov.

b/ dodávka vody a odvádzanie odpadových vôd
Správca zmluvne zabezpečí dodávky studenej vody spolu s odvádzaním odpadových vôd a rozúčtovanie nákladov na byt alebo nebytový priestor. Vlastník bytu uhradí spotrebu vody podľa počtu osôb v byte. Ak je v byte nainštalovaný bytový merač, uhradí spotrebu podľa stavu bytového merača upraveného koeficientom pomeru k stavu na fakturačnom merači. Náklady na dažďovú vodu správca rozpočíta podľa podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru uvedenej v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu/NP v zmysle platných právnych predpisov.

c/ dodávka elektrickej energie pre osvetlenie spol. častí a spol. zariadení domu
Správca zmluvne zabezpečí dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru uhradí náklady podľa platných právnych predpisov. Náklady za spotrebu el. energie pre odberné miesta v spoločných priestoroch so samostatným meraním budú uhrádzané z fondu plnenia, ak nebude vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov dohodnuté inak.

d/ prevádzka a údržba výťahov
Správca zmluvne zabezpečí prevádzku a údržbu výťahov oprávnenou organizáciou. Vlastník bytu uhradí náklady za spotrebovanú elektrickú energiu podľa počtu prihlásených osôb v byte.

e/ údržba spoločných častí a zariadení domu - fond prevádzky, údržby a opráv
Údržbu uvedených spoločných častí a zariadení v dome zabezpečuje správca domu v zmysle bodu 2.2. a/. Náklady sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods.1/,

zák.č.182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov.

f/ poplatok za výkon správy
Vlastník bytu alebo nebytového priestoru hradí poplatok za správu bytu alebo nebytového priestoru správcovi bytového domu v sume uvedenej v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu/NP, ktorá sa bude každoročne jednostranne upravovať o percento inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien a oznámenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci rok.

2.6. Vyúčtovanie nákladov za jednotlivé služby uvedené v bode 2.2. b/ vykoná správca po skončení každého kalendárneho roka v termíne najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka.

2.7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný zaplatiť do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní. Prípadný preplatok je správca povinný odoslať vlastníkovi do doby splatnosti uvedenej vo vyúčtovaní.

2.8. V prípade ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nezaplatí nedoplatok z vyúčtovania, resp. správca nezaplatí preplatok z vyúčtovania do doby ich splatnosti druhej strane, sú títo povinní zaplatiť úroky z omeškania, ktorých výška je stanovená v ust. § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

2.9. Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov/NP prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestoroch správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúci sa domu, najmä finančného hospodárenia domu a o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu.

2.10. Vlastník berie na vedomie, že správca je povinný v zmysle ust.§ 8b ods./1 písm. h/ zák. č. 182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 tohto zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok III.
PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU A NP

3.1. Práva a povinnosti vlastníka bytu/NP sú určené zákonom NR SR č. 182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

3.2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv domu, poskytovania plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a správy domu je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný platiť:
- mesačný poplatok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu na bankový účet
- mesačné zálohové platby za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a mesačný poplatok za výkon správy na bankový účet.
Platby sú uvedené v aktuálnom predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu/NP, ktorý je súčasťou zmluvy o výkone správy.

3.3. Platby podľa bodu 3.2. je vlastník bytu/NP povinný uhradiť správcovi v súlade s § 10 zák.č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov do 15. dňa mesiaca za mesiac nasledujúci.

3.4. Ak vlastník bytu alebo NP nezaplatí platby uvedené v bode 3.2. do doby ich splatnosti, je povinný

zaplatiť úroky z omeškania, ktorých výška je stanovená v ust. § 3 nariadenia vlády SR č.87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov.

3.5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu /najviac do 15 dní od zmeny/ oznámiť skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru /napr. zmena počtu bývajúcich osôb, narodenie dieťaťa, úmrtie/. Táto zmena je platná od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, po nahlásení tejto zmeny správcovi. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti vlastník zodpovedá za vzniknuté škody.

3.6. Výška zmeny záloh podľa čl. II. ods. 2.4. môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcovi na vykonanie zmeny záloh.

3.7. Všetky opravy a výmeny v byte alebo nebytovom priestore si zabezpečuje a hradí vlastník bytu/NP v plnom rozsahu.

3.8. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, ak ide o opravu spoločných častí a zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru alebo o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo nebytovom priestore. Vlastník je taktiež povinný sprístupniť byt alebo nebytový priestor na odpočet stavu meradiel na teplú a studenú vodu alebo zariadení na meranie spotreby tepla. Ak vlastník byt alebo nebytový priestor nesprístupní alebo hodnoty odpíše sám a zle, bude niesť zodpovednosť za zlé rozúčtovanie a náklady na nové rozúčtovanie spotreby, vrátane pokút uložených kontrolnými orgánmi.

3.9. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie pri užívaní, udržiavaní, zmenách a prenajatí bytu alebo nebytového priestoru rušiť a ohrozovať ostatných vlastníkov vo výkone ich práv.

3.10. Povinnosti vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ako konečného spotrebiteľa vyplývajú zo zák.č.657/04 Z. z. o tepelnej energetike v znení zákona č. 99/2007 Z. z.

- pri dodávke tepla /ÚK/ sú povinnosti vlastníka stanovené v §18 ods./8/ písm. a/,b/,c/,d/ zák.č.657/04 Z. z. v znení zákona č.99/2007 Z. z.
- pri dodávke teplej úžitkovej vody /TÚV/ sú povinnosti vlastníka stanovené v § 17 ods./5/ písm. a/, b/, c/, d/ zák. č. 657/04 Z. z. v znení zákona č. 99/2007 Z. z.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru ako konečný spotrebiteľ, ktorý si nebude plniť uvedené povinnosti vyplývajúce zo zákona, bude znášať škodu vzniknutú z neplnenia týchto povinností, vrátane uložených pokút.

3.11. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný akceptovať a umožniť vykonanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení bytového domu /napr. revízie elektrických a plynových technických zariadení, bleskozvodov, požiarne revízie .../
Vlastník bytu alebo nebytového priestoru ktorý si tieto povinnosti nesplní a vykonanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení bytového domu neumožní, resp. ich nezabezpečí sám, bude znášať škodu vzniknutú z nesplnenia týchto povinností, vrátane pokút uložených kontrolnými orgánmi.

Článok IV.
UPLATŇOVANIE PRÁVA VLASTNÍKA BYTU

4.1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňuje na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

4.2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a zariadeniach domu, o jeho príslušenstve, o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv. Za každý byt a nebytový priestor má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas.

4.3. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie písomného hlasovania musí byť v listinnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne 7 dní pred dňom konania schôdze alebo písomného hlasovania. Doručením sa považuje vhodenie oznámenia do poštovej schránky, alebo zaslanie do emailovej schránky, ak o to vlastník písomne požiada. O priebehu schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov spíše poverený zástupca z radov vlastníkov zápisnicu, ktorej originál doručí správcovi.

4.4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov prijímajú rozhodnutia v súlade s § 14b zák.č.182/93 Z. z. v znení neskorších prepisov.

4.5. Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zák. č.182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov.

4.6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok V.
SPÔSOB SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ DOMU

5.1. Správca zabezpečuje sprostredkovaním inou dodávateľskou organizáciou tieto služby:
- dodávku studenej vody a odkanalizovanie
- dodávku elektrickej energie pre spoločné priestory
- prevádzku a údržbu výťahov
- údržbárske a opravárenské práce
- a iné práce podľa vzájomného dojednania

5.2. Správca zabezpečuje priamo tieto služby:
- dodávku tepla a TÚV
- výkon správy
- údržbárske a opravárenské práce v rámci svojich kapacít.

Článok VI.
HOSPODÁRENIE S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

6.1. Fond prevádzky, údržby a opráv slúži na úhradu plnení určených na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, priľahlého pozemku, ako aj výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu je možné čerpať prostriedky len na základe riadne vystaveného účtovného dokladu právnickou alebo

fyzickou osobou - s platným oprávnením podnikať - živnostníkom. Na práce vykonané osobou nepodnikajúcou, sa z fondu prevádzky, údržby a opráv domu prostriedky nevydajú. Všetky faktúry a daňové doklady, mimo hotovostného limitu uvedeného v bode 6.6., sa uhrádzajú bezhotovostne.

6.2. Na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv domu prispieva vlastník bytu a nebytového priestoru:
- mesačne sumou uvedenou v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu/NP
- mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome

Pri hlasovaní je potrebné postupovať podľa §§§ 14,14a,14b zák. č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

6.3. Správca používa prostriedky fondu na údržbu spoločných zariadení a častí domu za podmienky súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, s výnimkou ust. § 9 ods. 4 zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

6.4. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkovi bytu a nebytového priestoru nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka, fond prevádzky, údržby a opráv je spoločný.

6.5. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu, v súlade s § 10 ods./3/, zákona č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, financovať aj opravy balkónov a lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.

6.6. Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže vykonávať nákup materiálu a tovarov na drobné opravy, bezprostredne súvisiace s údržbou a opravami spoločných častí a zariadení domu do výšky hotovostného limitu, odsúhlaseného podľa §§§ 14, 14a, 14b zák. č. 182/93 Z. z. v znení neskorších predpisov, vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

6.7. Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže za vlastníkov objednávať práce a činnosti súvisiace s údržbou a opravami spoločných častí a zariadení domu do výšky fakturačného limitu na jednu akciu /bezhotovostný styk/. Fakturačný limit musí byť odsúhlasený podľa §§§ 14, 14a, 14b zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, vlastníkmi bytov v dome.

Článok VII.
OSOBITNÉ USTANOVENIA

7.1. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.

7.2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru zodpovedá za škody spôsobené užívaním bytu alebo nebytového priestoru a neodborným zásahom alebo vykonanou opravou na zariadení bytu alebo nebytového priestoru.

7.3. Vlastník bytu/NP sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytové priestoru bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu, najneskôr však do 15 dní od povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti v prospech nadobúdateľa bytu. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti vlastník zodpovedá za vzniknuté škody.

7.4. Opravu a rekonštrukciu v byte alebo nebytovom priestore je povinný vlastník bytu alebo nebytového priestoru oznámiť správcovi, pričom sa riadi ustanoveniami stavebného zákona.

7.5. Výmenu vykurovacích telies môže vlastník vykonať len s totožným vykurovacím výkonom, resp. totožnou vykurovacou plochou ako u pôvodného vykurovacieho telesa, v opačnom prípade hradí všetky náklady spojené s príslušnou reguláciou systému. Takúto zmenu musí vlastník okamžite hlásiť správcovi.

7.6. Správca je oprávnený ako prevádzkovateľ spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, IBAN a ďalších osobných údajov nevyhnutných pre výkon správy domu v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike, najmä Zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení a nariadením Európskeho parlamentu a Rady EU 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov /GDPR/, pre účely plnenia zmluvného vzťahu vyplývajúceho zo Zmluvy o výkone správy. Osobné údaje môžu byť prevádzkovateľom poskytnuté tretím stranám pre potreby plnenia zákona, prípadne iným oprávneným subjektom v zmysle osobitných zákonov.

Článok VIII.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

8.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s 3-mesačnou výpovednou lehotou, ktorá začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.

8.2. Každá zo zmluvných strán môže vypovedať zmluvu o výkone správy, bez uvedenia výpovedného dôvodu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu podľa §§§ 14,14a,14b zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Zmluvu možno ukončiť i na základe dohody zmluvných strán.

8.3. Akékoľvek a každé ustanovenie tejto zmluvy o výkone správy, upravujúce práva a povinnosti zmluvných strán na strane vlastníkov ako aj na strane správcu, ktoré by bolo v rozpore s platnou právnou úpravou sa dňom podpisu tejto zmluvy zrušuje a nahrádza sa úpravou práv a povinností stanovenou platným a účinným znením zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

8.4. Dňom uzatvorenia úplného znenia zmluvy o výkone správy budú od roku 2026 vo vzťahu k platbám súvisiacim s výkonom správy podľa tejto zmluvy o výkone správy platiť nové pravidlá a sadzby tak, ako ich stanovujú prílohy číslo: 1. a 2. tejto zmluvy o výkone správy a to:

- Pravidlá rozúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru
- Cenník jednorazových úkonov správcu (platný odo dňa uzatvorenia tejto Zmluvy)

8.5. Každá budúca zmena prílohy číslo: 1. tejto zmluvy o výkone správy musí byť prijatá dohodou a platná od 01.01. dohodnutého roku, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak a prijatá postupom a formou v súlade s platnou právnou úpravou.

8.6. Správca si vyhradzuje právo vykonávať zmeny v cenníku jednorazových úkonov, ktorého aktuálne znenie bude vždy dostupné v sídle správcu a zverejnené na webovej stránke správcu.

8.7.Pokiaľ by sa stalo niektoré z ustanovení zmluvy v dôsledku zmeny právnych predpisov, alebo rozhodnutia súdu neplatným, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení. V prípade, že niektoré z ustanovení zmluvy je neplatné, alebo sa stane neskôr neplatným alebo neúčinným, takéto

ustanovenie sa bez potreby uzatvárania osobitného dodatku zmluvy automaticky a bez ďalšieho nahrádza znením aktuálne platnej právnej úpravy.

8.8. Akékoľvek iné zmeny a doplnenia tejto zmluvy je možné vykonať iba písomne postupom a formou v súlade s platnou právnou úpravou a s úradne overenými podpismi zmluvných strán.

8.9. Zmluvné strany prehlasujú, že sú oprávnené uzatvoriť zmluvu o výkone správy, sú plne a bez obmedzenia spôsobilí na právne úkony, na právnom úkone sa dohodli dobrovoľne, prejav ich vôle je slobodný, vážny, určitý a zrozumiteľný, túto listinu si prečítali a jej obsahu porozumeli, nebola uzavretá v tiesni, omyle, ani za nápadne nevýhodných podmienok. Znenie zmluvy po jej prečítaní vlastnoručne podpísali v 3 exemplároch z ktorých po jednom prevzali zmluvné strany, jeden bude osobitne archivovaný u správcu. Kópia zmluvy bude osobitne doručená každému jednotlivému vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v zmysle zákona. Zmluvné strany sa dohodli, že pre účely účinného doručenia zmluvy podľa tohto bodu bude postačovať doručenie scanu úplného znenia zmluvy o výkone správy na emailovú adresu, ktorú oznámil vlastník správcovi. E-mail sa považuje za doručený jeho odoslaním za predpokladu, že sa nevráti ako nedoručený. V prípade zmeny e-mailovej adresy je vlastník povinný bezodkladne oznámiť správcovi novú zmenenú adresu s tým, že v prípade nesplnenia si tejto povinnosti správca nenesie zodpovednosť za nedoručenie úplného znenia zmluvy o výkone správy alebo jej zmeny vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru. V prípade, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemá e-mailovú schránku bude mu úplné znenie zmluvy o výkone správy alebo jej zmena doručená poštou doporučene na adresu vlastníka evidovanú v registri obyvateľov SR alebo doručená osobne proti podpisu.

8.10. Zmluva o výkone správy bola schválená vlastníkmi písomným hlasovaním konaným v dňoch 19.05.-25.05.2026 a dňom jej účinnosti v plnom rozsahu nahrádza doteraz platnú zmluvu o výkone správy pre bytový dom M. Bela 4751/32,34,36,38,40, Piešťany, vrátane všetkých jej dodatkov. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpísania správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

V Piešťanoch, dňa 09. JÚL. 2026

V PIEŠŤANOCH, DŇA 25. JÚN 2026

Za vlastníkov bytov a nebytových priestorov :

Za správcu : Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

podpísané s osvedčením podpisu

Eduard Kučkovský

podpísané s osvedčením podpisu

Mgr. Naďa Rybáriková
konateľ

Prílohy :

1. Pravidlá rozúčtovania nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru
2. Cenník jednorazových úkonov správcu
3. Výpis rozhodnutí prijatých písomným hlasovaním
4. Aktuálny predpis mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu/NP
5. Prevádzka a údržba výťahu
6. Aktuálny zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome