ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY DOMU

uzavretá podľa § 8 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

medzi

Vlastníkom: Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany
Pri Šajbách 12
831 06 Bratislava
V zastúpení: Ing. Ľubomír Slovák - riaditeľ
IČO: 34000666
IČ DPH: SK2021352388
vlastníka bytu č. 58 a 60
Námestie Oslobodenia 4/10
905 01 Senica

a

Správcom: MARELS, s. r. o.
Robotnícka 1573/52
905 01 SENICA
Zodpovedný zástupca: Ing. Peter Pišťánek – konateľ spoločnosti
IČO : 36227871
DIČ : 2020187664
IČ DPH : SK 2020187664
Bankové spojenie : VÚB a. s. Senica
Číslo účtu: 1900078553/ 0200
Spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava,
oddiel s. r. o., vložka číslo 11023/T
(ďalej len „správca“)

I.
Úvodné ustanovenia

Správca Marels s. r. o. je správcovskou spoločnosťou zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu v Trnave oddiel Sro, vložka číslo 11023/T s predmetom činnosti správa nehnuteľností, zabezpečovanie služieb potrebných na prevádzku bytových domov, budov a zariadení.

Vlastníci bytu sa preukázali Listom vlastníctva č. 6787 zo dňa 26.9.2013 ktorý vydala Správa katastra v Senici, z ktorého vyplýva vlastnícke právo k bytu a spoločným priestorom.

II.
Predmet zmluvy

Vlastníci bytového domu Námestie Oslobodenia 4 v Senici poverujú správcu spoločnosť Marels, s. r. o. na zabezpečenie správy domu, zabezpečenie prevádzky, údržby a opravy a všetkých služieb súvisiacich s užívaním bytov a spoločných priestorov.
Vlastníci sa zaväzujú za poskytnuté služby uhrádzať pravidelné mesačné poplatky za správu domu a vykonané služby.
Správca prevezme bytový dom od spoluvlastníkov fyzickým prevzatím na základe spísanej zápisnice, ktorá tvorí nedeliteľnú súčasť tejto zmluvy. V zápisnici sa uvedú odovzdávané podklady týkajúce sa domu a to dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby, technický stav domu. (V prípade zmeny správcovskej spoločnosti odovzdanie domu vykoná predchádzajúci správca).

III.
Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje, že:
    a. bude vykonávať správu domu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s platnou právnou úpravou s odbornou starostlivosťou tak, aby vlastníci bytov, nebytových priestorov mohli nerušene vykonávať svoje vlastnícke práva,
    b. správu bude vykonávať v mene vlastníkov a na ich účet,
    c. bude pri výkone správy postupovať podľa uznesení vlastníkov bytov prijatých nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, alebo dvojtretinovou väčšinou v prípadoch, kde sa to vyžaduje v zákone č. 182/1993 Z. z. (väčšie opravy domu).

2. Za tým účelom správca zabezpečí uzavretie zmlúv:
    a. na odber elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov,
    b. na dodávku vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových a dažďových vôd,
    c. na pravidelnú deratizáciu,
    d. so spoločnosťou zabezpečujúcou výkon nepretržitej havarijnej služby,
    e. na poistenie domu a poistenie voči následkom živelných škôd,
    f. na zabezpečenie ďalších služieb, ktorých vykonanie vyplýva z právnych predpisov, alebo na základe uznesenia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov.

3. Správca je povinný zabezpečiť periodické plnenie povinností vyplývajúcich z osobitných predpisov najmä:
    a. revíziu plynových zariadení,
    c. pravidelnú kontrolu protipožiarnych zariadení v dome a ich prehliadky,
    d. viesť účtovnú evidenciu
    e. viesť samostatný účet pre dom so samostatnou evidenciou fondu údržby a opráv a prevádzkového fondu. Majiteľom účtov sú vlastníci bytov.
    f. pravidelne mesačne informovať vlastníkov bytov o pohybe prostriedkov na účte formou spracovania prehľadu platieb s oddelením príjmov a výdavkov,
    g. správca určí mesačnú výšku preddavkov za vykonávané služby, poplatky, poistné, odmenu správcu a ďalšie určené a dohodnuté platby, ktoré doručí jednotlivým vlastníkom s príkazom na úhradu.

IV.
Práva a povinnosti vlastníkov bytov

1. Vlastníci bytov budú uplatňovať svoje práva v súlade s vymedzením práv a povinností v zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
2. Vlastníci uplatňujú svoje práva z účasti na správe domu osobnou účasťou na domových schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca domu na podnet zástupcu vlastníkov bytov, na podnet minimálne jednej tretiny vlastníkov alebo z vlastného podnetu.
3. Vlastníci rozhodujú na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov, pričom za každý byt má vlastník jeden hlas. Správca domu zvolá schôdzi vlastníkov v primeranom predstihu najmenej päť dní pred jej konaním a v pozvánke uvedie program schôdze, ktorý sa môže meniť a doplňovať na základe nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov. V prípade, že sa na schôdzu nedostaví nadpolovičná väčšina vlastníkov, bude schôdza pokračovať o 60 minút, môže však rozhodnúť len o otázkach, v ktorých sa nevyžaduje dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov.
   Priebeh schôdze zaznamená zástupca správcu domu v zápisnici, v ktorej osobitne uvedie aj výsledok hlasovania k jednotlivým bodom rokovania.
   Vlastník môže písomne splnomocniť iného vlastníka na svoje zastupovanie na schôdzi. V plnej moci môže aj uviesť svoj prejav vôle, ako má splnomocnenec hlasovať.
4. Prehlasovaní vlastníci sa v prípade nesúhlasu s prijatým uznesením môžu obrátiť v lehote 15 dní na príslušný súd so žiadosťou, aby rozhodol o napadnutom uznesení.
5. Vlastníci bytov si zvolia na schôdzi vlastníkov svojich zástupcov, ktorí ich budú zastupovať vo vzťahu k správcovi domu a budú na neho prenášať požiadavky vlastníkov.

6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy.
7. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo výkone ich vlastníckych a spoluužívateľských práv .
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných priestoroch a častiach domu alebo príslušenstve spôsobil sám, alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor.
9. Vlastník bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu inou osobou, zmenu počtu osôb užívajúcich byt a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky mesačného zálohového predpisu za plnenia za poskytované služby spojené s užívaním bytu a ostatné platby.
10. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť na požiadanie nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. *Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.*
11. Vlastník bytu a nebytového priestoru nemôže vykonávať úpravy bytu a nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu- bez súhlasu vlastníkov bytov a nebyt. priestorov (napr. farba a tvar okien, zasklenie **loggie a pod.)**
12. Ak vlastník bytu a nebytového priestoru zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, poškodzuje spoločné časti domu, poškodzuje spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu, sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť vlastníkov, porušuje dobré mravy v dome, neplní rozhodnutia uložené súdom, môže súd na návrh správcu nariadiť **predaj bytu** alebo nebytového priestoru.
13. Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky údržby a opráv. Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o správe spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Za každý byt a nebytový priestor má vlastník jeden hlas. Vlastník a spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor. Ich hlas je platný, len ak majú zhodný prejav vôle.
14. Vlastník bytu a nebytového priestoru môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na zhromaždení vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. **Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku zhromaždenia správcovi.**

15. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru, vzniká zo zákona záložné právo v prospech vlastníkov bytov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do príslušného katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Návrh na zápis podáva správca.
16. Vlastník nemôže bez súhlasu vlastníkov bytov zriaďovať iné samostatné zdroje tepla a teplej úžitkovej vody vo svojom byte, okrem bytov v nadstavbe domu.
17. *V súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. vlastníci bytov súhlasia, aby prostredníctvom zhromaždenia vlastníkov a vylúčením verejnosti boli vlastníci bytov v dome informovaní o neplatičoch menovite.*
18. Vlastníci sú povinní uhrádzať preddavky na zabezpečenie výkonu správy, opráv a údržby domu na účet správcu vedenom v v PRIMA banke Senica, č. účtu 9254473001/5600 prostredníctvom SIPO, alebo prevodom z vlastného účtu.
    a) do fondu opráv a údržby vo výške 0,80 EUR / m^2 podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome, do ktorého patrí plocha bytu a pivnice. Ak je súčasťou bytu loggia, zaratáva sa do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy loggie
    b) mesačnú odmenu za výkon správy.

V.
Odmena za správu

Vlastníci domu sa dohodli so správcom na mesačnej odmene správcu za výkon správy vo výške 5,- EUR na jeden byt. K tejto sume sa pripočíta DPH. Uvedený poplatok bude určený v evidenčnom liste vlastníka. Poplatok je možné meniť 1x ročne, na základe zverejnenej miery inflácie, resp. po prerokovaní a schválení na schôdzi vlastníkov bytov.

VI.
Platenie a vyúčtovanie

a) Vlastník bytu uhradí určený preddavok a odmenu za správu za každý mesiac, najneskôr do 15. dňa každého kalendárneho mesiaca. Platba sa považuje za uskutočnenú dňom pripísania na účet správcu.
b) Zmluvné strany sa dohodli na poplatku z omeškania vo výške 0,17 eur za každý deň omeškania s platením. To platí aj pri platbách, ktoré vlastník neuhradzuje v plnej výške a svojvolne ich kráti.
c) Upomienka, vystavená vlastníkovi má hodnotu 2 eur a vlastník je povinný uhradiť túto čiastku na účet domu.
d) V prípadoch hodných osobitného zreteľa najmä prechodnej zlej sociálnej situácie vlastníka môže schôdza vlastníkov na žiadosť dotknutého vlastníka rozhodnúť o odpustení časti alebo celého poplatku z omeškania.
e) Správca domu vykoná vyúčtovanie preddavkov platieb za predchádzajúci rok do konca mesiaca máj na základe faktúr jednotlivých poskytovateľov dohodnutých služieb.
f) Vlastník bytu je povinný uhradiť vyčíslený nedoplatok do 15 dní od doručenia vyúčtovania. Vlastník môže v tejto lehote požiadať správcu o vysvetlenie účtovaných položiek vyúčtovania a opravu nesprávne uvedených údajov, ktoré majú vplyv na výsledok vyúčtovania.
g) Správca sa zaväzuje uhradiť preplatok z vyúčtovania na účet uvedený vlastníkom, alebo na jeho adresu poštovým peňažným poukazom do 30.6. príslušného roka.

VII.
Zodpovednosť za škodu

Správca zodpovedá za škodu na dome, ktorá vznikla zanedbaním dohodnutých povinností vyplývajúcich zo správy domu.
Správca domu nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nečinnosťou vlastníkov po jeho oznámení a upozornení na potrebu opráv na dome.
Vlastník bytu zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil svojim konaním na dome alebo na jeho spoločnom zariadení. Škodu je povinný odstrániť uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady, alebo je povinný nahradiť náklady na odstránenie škody zabezpečenej správcom.

VIII.
Oprava a údržba domu

1. Vlastníci domu súhlasia, aby správca domu vykonal opravy a údržbu z fondu opráv do predpokladaného rozpočtového nákladu do výšky 333,- EUR bez súhlasu vlastníkov, ktorí dávajú podpisom tejto zmluvy predchádzajúci súhlas. Náklady na opravu a údržbu v rozsahu od 333,- do 666,- EUR musí byť vopred odsúhlasená oprávneným zástupcom vlastníkov domu. Ak oprava prevyšuje túto sumu musí ju správca domu odsúhlasiť s vlastníkmi na schôdzi vlastníkov.
2. Správca domu vedie fond opravy a údržby, prostriedky ktorého sa nemôžu použiť na financovanie nákladov za iné služby.
   Pri použití finančných prostriedkov sa vychádza z plánu opráv a údržby na bežný rok schválený schôdzou vlastníkov. Nepredvídané opravy a údržba domu sa vykonávajú podľa zásad uvedených v bode 1 tohto článku.

IX.
Splnomocnenie pre správcu a zástupcu domu

Vlastníci domu splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré vykonáva správca v mene vlastníkov na zabezpečenie povinností vyplývajúcich z výkonu správy podľa tejto zmluvy v prospech a v mene spoluvlastníkov domu, ktorí budú z týchto úkonov spoločne a nerozdielne zaviazaní.

X.
Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu na dobu neurčitú. Výpovedná lehota pre obe strany je 6 mesiacov a začína plynú od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po jej doručení.
2. Výpoveď vlastníkov je platná za podmienky jej schválenia 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov.
3. Každá zmena tejto zmluvy sa musí uskutočniť dodatkom k zmluve v písomnej forme odsúhlaseným nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.
4. Pri ukončení zmluvy o výkone správy výpoveďou je správca domu povinný odovzdať vlastníkom všetky doklady súvisiace so správou domu, ako aj všetky účtovné doklady.
5. Vyúčtovanie preddavkov za služby je povinný vykonať do konca mája nasledujúceho roka, ak zmluva bola ukončená do konca kalendárneho roka a do 30 dní od ukončenia zmluvy výpoveďou v priebehu kalendárneho roka.
6. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
7. Zmluva je vyhotovená pre každú zmluvnú stranu po jednom exemplári v rovnopisoch. Správca domu zabezpečí vyhotovenie kópie zmluvy pre všetkých vlastníkov bytov.

8. Zmluvné strany vyhlasujú, že porozumeli obsahu tejto zmluvy, s jej ustanoveniami súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.
9. Zmluva sa stáva platnou dňom jej podpísania zmluvnými stranami, pričom na strane vlastníkov bytov sa vyžaduje jej podpísanie aspoň dvoch tretín vlastníkov bytov. Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.01.2014.

V Senici

_____ _____-

Za BARMO, vlastníka bytu

Ing. Peter Pišťánek
správca