

Zmluva

o výkone správy uzavretá podľa zák.č.182/1993 Z. Z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“)

č. 001/2014

Čl. I

Zmluvné strany :

1. správca: Cmc, spol. s r.o, Bottova 1522, 962 12 Detva
IČO: 36 010 642
IČ DPH: SK 2020068028
zastúpená : Ing. Jozefom Ďuricom – konateľom

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Banská Bystrica, oddiel s.r.o., vložka č. 3848/S

(ďalej len „správca domu“)

a

2. vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu: č. 199, 200, 201, 202, 203(ďalej len „dom“)

uvedení v závere zmluvy (ďalej len „vlastníci“)

uzavreli túto zmluvu o výkone správy (ďalej len „zmluva“)

Čl. II

Predmet zmluvy

- 1) Predmetom tejto Zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „vlastníkov“):
- a) prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva bytového domu,
 - b) služby a plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ďalej len „bytov“),
 - c) vedenie účtov domu v bankách
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov za služby a plnenia poskytované s užívaním bytov, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FO“) a iných nedoplatkov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami,
 - f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v dodatkoch k tejto Zmluve alebo na základe samostatných zmlúv.

- 2) Predmetom výkonu správy domu nie sú káblové distribučné systémy (KDS) alebo iné zariadenia pre príjem televíznych, rozhlasových programov, internetu a pod, ktorých zriadenie zabezpečia vlastníci bytov.

Čl. III

Práva a povinnosti správcu

Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:

- 1) Zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu (spôsob výkonu stanovuje čl. V).
- 2) Zabezpečovať bezpečnú prevádzku vyhradených technických zariadení - elektrorozvody spoloč.priestorov, výťahy, rozvody plynu a tlakové nádoby (spôsob výkonu stanovuje čl. V).
- 3) Zabezpečovať plnenie úloh bezpečnosti a požiarnej ochrany (spôsob výkonu stanovuje čl. V).
- 4) Zabezpečovať zmluvné dodávky služieb:
 - a) rozsah služieb: dodávka studenej vody (SV), odvod odpadových a zrážkových vôd, dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu, prevádzka výťahov
 - b) správca vypočíta na začiatku kalendárneho roka (keď sú správcovi známe nové ceny služieb) vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia za služby spojené s užívaním bytu a nebyt.priestoru, pričom vychádza zo skutočných známych nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie (t.j. 2 roky dozadu) a predpokladaných nákladov na príslušný rok. Náklady s doručením znášajú vlastníci.
 - c) správca je oprávnený zmeniť výšku preddavkov v priebehu roka, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak obdrží písomné rozhodnutie vlastníkov, v zmysle zákona. Náklady s doručením znášajú vlastníci.
 - d) skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
 - vodné a stočné :podľa nameraných hodnôt na bytových vodomeroch upravených koeficientom vyjadrujúcim pomer spotreby vody faktúrovanej dodávateľom a súčtom spotreby nameranej na bytových vodomeroch v dome. V prípadoch, keď v byte nie sú inštalované meradlá spotreby vody, určí sa spotreba na taký byt na základe počtu osôb v byte a smerných čísel spotreby vody

podľa prílohy č.1 vyhl. č. 397/2003 Z.z..To isté platí aj v prípade, ak nebolo možné odčítať stavy vodomero v byte, z dôvodu prekážok na strane vlastníka bytu, poruchy meradla alebo zneprístupnenia bytu

- osvetlenie spoločných priestorov v dome podľa počtu osôb v byte a nebytovom priestore
 - odvádzanie zrážkových vôd podľa celkovej plochy bytu a nebytového priestoru
- e) rozúčtovanie služieb jednotlivým vlastníkom vykonáva správca do 31.5. nasledujúceho roka. Ak správca z vlastnej viny nedodrží termín 31.5. nasledujúceho roka, nemá až do predloženia vyúčtovania nárok na platby za správu. Náklady s doručením vyúčtovania vlastníkom znášajú vlastníci
- f) vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním. Správca je oprávnený kompenzovať prípadné nedoplatky s preplatkom z vyúčtovania. Preplatky správca zasiela na účet vlastníka bytu, z ktorého zasiela úhrady. Vlastník, ktorý neplatí preddavky z účtu je povinný nahlásiť správcovi číslo účtu kde má byť preplatok zaslaný, v opačnom prípade vypláca preplatky v pokladni správcu. V tomto prípade správca nezodpovedá za dodržanie termínu.
- g) preplatky z vyúčtovania budú vyplácané až po uplynutí reklamačnej doby uvedenej vo vyúčtovaní
- h) zmluvnej strane, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti podľa odst. f) môže byť vyúčtovaný úrok z omeškania podľa § 3 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. Výška úrokov z omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý. Rozhodnutím vlastníkov o povinnosti platiť úrok z omeškania aj za bežné zálohové platby bude správca respektovať od nasledujúceho mesiaca po doručení rozhodnutia vlastníkov.

5) Zabezpečiť ekonomické činnosti za dom

- a) správca je povinný viesť samostatné analytické účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje.
- b) spravovať bankové účty pre dom
- c) sledovať úhrady za plnenia služieb a plnenia úhrady preddavkov do fondu opráv od vlastníkov bytov a vymáhať vzniknuté nedoplatky nasledovným spôsobom:
- vlastníkov s dlžobou vo výške jednomesačného predpisu bude správca upozorňovať písomnou upomienkou do 15 dní od zistenia
 - vlastníkov s dlžobou vo výške dvojmesačného predpisu bude správca bez ďalšej upomienky postupovať prostredníctvom zástupcu vlastníkov na rozhodnutie vlastníkom v zmysle zákona, aby rozhodli o podaní návrhu na súd na vydanie platobného rozkazu (potrebný súhlas minimálne nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov) alebo dražobnej spoločnosti na výkon dražby (potrebný súhlas minimálne nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov). V týchto prípadoch bude správca vyčíslovať aj úrok z omeškania na ďalšie vymáhanie.

- d) umožniť vlastníkov bytu, alebo nebytového priestoru v dome, na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, v čase dohodnutom so správcou domu.
- 6) Zabezpečovať ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodli, na náklady vlastníkov:
- a) správca domu uzavrie poisťnú zmluvu na celý dom len na základe rozhodnutia vlastníkov v poisťovni a v rozsahu podľa splnomocnenia. Túto zmluvu bude správca evidovať a bude uložená u správcu domu. Jednu kópiu na požiadanie doručí zástupcovi vlastníkov
 - b) zabezpečenie úverov podľa článku VII a) tejto zmluvy
 - c) rozúčtovanie spotreby tepla podľa obytných a spoločných výmerov plôch
- 7) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a zariadenia domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky údržby a opráv. Ak správca z vlastnej viny nedodrží termín 31.5. nasledujúceho roka, nemá až do predloženia vyúčtovania nárok na platby za správu. Náklady s doručením znášajú vlastníci.
- 8) Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti týkajúcu sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu opráv a úhrad na plnenia.
- 9) Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 10) Správca doručuje písomnosti vlastníkom bytov na adresu bytu v dome, ktorý je predmetom správy. V prípade, že vlastníkom bytu požaduje zasielať poštu na inú adresu, môže túto požiadavku uplatniť písomne u správcu s uvedením adresy na ktorú požaduje doručovať písomnosti.
- 11) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky zaplatených úhrad za plnenia alebo až do výšky zostatku fondu opráv v príslušnom dome.
- 12) Prostriedky získané z úhrad na plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a prostriedky fondu prevádzky údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom.
- 13) Majetok vlastníkov bytov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie úhrad alebo záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov (Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok), ktorý smeruje proti majetku správcu.
- 14) Správca nezodpovedá za škody a záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy, pokiaľ nerešpektujú vlastníci upozornenia a výzvu správcu.
- 15) Správca nezodpovedá za škody spôsobené výberom dodávateľa vlastníckmi v prípade, že sa vlastníci rozhodnú pre dodávateľa v rozpore s doporučením správcu. Prípadné reklamácie vybaví správca na náklady vlastníkov.

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- 1) Vlastník bytu, nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať o spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku, na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len schôdza vlastníkov).
- 2) Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze.
- 3) Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do 5 pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.
- 4) Hlasovanie vlastníkov:
 - a) súhlas všetkých vlastníkov sa vyžaduje:
 - v prípade uzatvárania dohody vlastníkov o vylúčení spoluvlastníctva k určitým spoločným častiam domu a spoločným zariadeniam domu a príslušenstvu (§19)
 - v prípade zmluvy o výstavbe (§21)
 - v prípade súhlasu na prevod nebytového priestoru inej osobe ako jeho nájomcovi, kedy je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. (§ 16, ods.3)
 - b) súhlas dvojtretej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje:
 - ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere, zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov, nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve. (§ 14 ods. 3) Rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov.
 - ak rozhodujú o vykonávaní úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (§ 10, ods.1)
 - c) súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje:
 - v prípade schvaľovania zmluvy o výkone správy, jej zmeny alebo zániku (§ 8a, ods.1)
 - v prípade rozhodovania o vypovedaní zmluvy o výkone správy (§ 8a, ods.5)
 - v prípade schvaľovania návrhu, ktorý zakladá povinnosť správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 (§ 8b, ods.2, písm.i)
 - v prípade prijímania rozhodnutia vlastníkov v dome o výbere dodávateľa, ktoré zakladá povinnosť správcu riadiť sa týmto rozhodnutím (§ 8b, ods.3)
 - hlasovania o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv (§ 10, ods.1)

- d) ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa o ostatných záležitostiach nadpolovičnou väčšinou zúčastnených
- e) ak nejde o rozhodovanie, kde je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny, môže správca, alebo zástupca vlastníkov navrhnúť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým
- po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho (ten kto hlasovanie navrhol) do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým..
 - aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome.
 - v prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemožno opakovať.
- f) prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, (pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým pri písomnom hlasovaní) má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká
- g) pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahla, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome súd
- 5) Štvrtina vlastníkov má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca alebo poverený zástupca vlastníkov do 15 dní od doručenia žiadosti.
- 6) Vlastníci si zvolia svojho zástupcu, ktorý bude zastupovať ostatných vlastníkov pri rokovaní so správcom v rozsahu určenom touto zmluvou a zákonom. Meno splnomocneného zástupcu oznámia vlastníci správcovi písomne do 5 dní po voľbe.
- 7) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní poukazovať predpísané platby mesačne vopred, najneskoršie do posledného dňa predchádzajúceho mesiaca
- a) preddavky do fondu prevádzky, opráv a údržby
 - b) platby za plnenia služieb spojených s užívaním bytu
 - c) poplatok za výkon správy domu
- Pri realizácii platieb prostredníctvom účtov v banke sú vlastníci bytov povinní uviesť variabilný symbol uvedený v evidenčnom liste.
- 8) Vlastníci bytov a nebytových priestorov poukazujú platby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru na bankový účet zriadený v banke podľa výberu vlastníkov (pri čerpaní úveru v banke, ktorá poskytla vlastníkom úver), číslo ktorého je uvedené na evidenčnom liste /účet úhrad vlastníkov za služby spojené s bývaním, ďalej len zálohový účet.
- 9) Poverujú správcu na úhrady nákladov v nasledovnom poradí:
- a) správcovský poplatok
 - b) náklady za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov

c) príspevok do fondu opráv

- 10) Vlastník, ktorý je v omeškaní s platbou, je povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa § 3 Nariadenia vlády SR č.87/1995 Z.z. Výška úrokov z omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska, platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.
- 11) Každý nový vlastník bytu, nebytového priestoru je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Na nového vlastníka prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 12) Prevodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu od zmluvy o výkone správy. Závazky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
- 13) Prevodom, prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu opráv.
- 14) Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu, nebytového priestoru musí byť vyhlásenie správcu, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách na plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Prípadné nedoplatky, napr. z vyúčtovania, ktoré sú známe až po vydaní potvrdenia, že vlastník bytu nemá nedoplatky, je vlastník bytu povinný uhradiť bezodkladne.
- 15) Každý vlastník bytu, nebytového priestoru v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi domu nájom bytu, nebytového priestoru inej osobe, a ďalšie skutočnosti ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady na plnenia, poskytované s užívaním bytu a nebytových priestorov napr. počet osôb. Účinnosť zmien vykoná správca domu od prvého dňa nasledujúceho mesiaca, kedy bola zmena oznámená správcovi.
- 16) Vlastník bytu je povinný zmenu účelu bytu na iný účel ako na bývanie oznámiť správcovi domu.
- 17) Každý vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu a nebytového priestoru správcovi domu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, odbornej prehliadky a skúšky spoločných zariadení domu, prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla, vody v byte a odpočet nameraných hodnôt.
- 18) Vlastník je povinný umožniť vykonanie úkonov vyplývajúcich z prijatých opatrení – všeobecne záväzných opatrení mesta (dezinfekcia, dezinfekcia, deratizácia a pod.) a uhradiť náklady s tým spojené
- 19) V zmysle platných právnych predpisov vlastníci v plnom rozsahu preberajú zodpovednosť za vyhradené technické zariadenia inštalované v byte.
- 20) Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov v dome.
- 21) Na stavebné úpravy bytu je potrebné povolenie alebo ohlásenie podľa osobitných predpisov. (stavebný zákon)
- 22) V prípade, že pri stavebných úpravách bytu je potrebný zásah do meracích a regulačných prístrojov, je vlastník povinný prizvať zástupcu správcu pred vykonaním zásahu, ktorý určí ďalšie podmienky.

- 23) Ak vlastník bytu, nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti a zariadenia alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní si povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu v dome, nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- 24) Vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia s realizáciou záložného práva, ktorým je zabezpečenie pohľadávok za predpísané platby a nedoplatkov z vyúčtovania, formou dobrovoľnej dražby podľa Zákona č. 527/2002 Z.z.
- 25) Náklady spojené s dražbou bytu hradí vlastník bytu z výťažku dražby.
- 26) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesie zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, v prípade, ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv správcovi.
- 27) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov, týkajúcich sa domu, bytu, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome (§15 Zákona č.. 182/93)
- 28) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí a zariadení, príslušenstva a pozemku, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Čl. V

Spôsob výkonu správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku a opravy a údržba domu a hospodárenie s prostriedkami fondu prevádzky, opráv a údržby

- 1) Výšku preddavku do fondu opráv si určia vlastníci bytov a nebytových priestorov, spravidla vždy na jeden rok vopred, tak aby boli pokryté predpokladané náklady na údržbu a prevádzku spoločných častí a zariadení, ako aj náklady na modernizáciu, rekonštrukciu a obnovu domu.
- 2) Náklady do fondu opráv znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome nedohodli inak.
- 3) Výška preddavku do fondu opráv pri uzatváraní zmluvy o výkone správy je:
 - a) 0,3€/m²/mesiac a byt (celková podlahová plocha bytu + ¼ plochy balkónu) a v rovnakej výške aj za nebytový priestor. Výška príspevku do fondu opráv sa môže meniť rozhodnutím vlastníkov bytov.Rozhodnutie bude prílohou tejto zmluvy, čo bude nahrádzať dodatok k tejto mluve.
- b) Mimoriadny mesačný príspevok do fondu opráv podľa dohody vlastníkov, ktorého výška bude vypočítaná podľa výšky poskytnutých prostriedkov na výmenu okien čerpaných z úveru. /zoznam vlastníkov bytov povinných platiť je v prílohe/.
- 4) Príjem za prenájom spoločných častí a zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, je príjmom fondu prevádzky údržby a opráv.

- 5) Príjmom fondu sú aj: úroky z bankových účtov úroky z omeškania vlastníkov za oneskorené úhrady
- 6) Z fondu opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na :
- a) prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku
 - b) odborné skúšky, prehliadky, revízie vyhradených technických zariadení
 - c) výdavky na obnovu a modernizáciu, rekonštrukciu domu, jeho častí a zariadení
 - d) opravy balkónov a lódií
 - e) poistenie domu, bankové poplatky, súdne a exekučné poplatky, odmeny poverených zástupcov domu, úroky z omeškania za oneskorené úhrady, poplatky za úver, úroky z úverov
 - f) náklady správcu na doručovanie dokladov v zmysle zákona vlastníkom
- 7) Prostriedky fondu opráv a údržby možno prechodne použiť aj na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí tohto nedostatku sa uvedené prostriedky vrátia do fondu opráv. Na presun finančných prostriedkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov správca nepotrebuje súhlas vlastníkov.
- 8) Prostriedky fondu opráv vedie správca na osobitnom účte oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov.
- 9) Prostriedky fondu opráv nesmie správca použiť na krytie nákladov iných domov v jeho správe.
- 10) Na začiatku kalendárneho roka predloží správca plán údržby, opráv a technických prehliadok na bežný kalendárny rok i s predpokladanými finančnými nákladmi, prípadne aj plánovaný rozsah opráv.
- 11) Opravy a bežnú prevádzkovú údržbu zabezpečuje správca na základe plánu alebo žiadanky povereného zástupcu vlastníkov bytov vlastnými pracovníkmi alebo dodávateľským spôsobom.
- 12) Na vykonanie väčších opráv a rekonštrukciu domu nad sumu 665,00 EUR zabezpečuje správca domu výber dodávateľa.
- 13) Vlastníci bytov majú právo rozhodnúť o výbere dodávateľa v zmysle Zákona inak ako určil správca domu. Správca domu je povinný takéto rozhodnutie vlastníkov bytov rešpektovať, nenesie však v takom prípade zodpovednosť za vzniknuté nedostatky a škody spôsobené rozhodnutím vlastníkov bytov.
- 14) Opravy bytov, nebytových priestorov, si zabezpečujú sami vlastníci bytov a nebytových priestorov na vlastné náklady.
- 15) Vykonávanie odborných prehliadok, odborných skúšok, úradných skúšok a kontrol vyhradených technických zariadení, zabezpečuje správca domu v súlade s osobitnými predpismi (vyhl.718/2002 Z.z), príslušnými STN a ostatnými právnymi predpismi.(zákon o požiarnej ochrane a súvisiace predpisy, stavebný zákon a pod.)
- 16) Na vykonávanie prác podľa bodu 15, vrátane následných odstránení zistených závad, nie je potrebný súhlas vlastníkov bytov. V prípade, že vlastníci bytov svojim rozhodnutím zmária vykonávanie odborných prehliadok a skúšok, vrátane opráv a údržby vyhradených technických

zariadení, správca domu sa v takom prípade zbavuje zodpovednosti za ich bezpečnú prevádzku a zodpovednosť prechádza na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

- 17) Správca si vyhradzuje právo zabezpečiť opravu a vykonať opatrenia za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje zástupcov vlastníkov bytov.
- 18) Prevzatie všetkých prác pri opravách, údržbe domu, musí byť odsúhlasené povereným zástupcom vlastníkov bytov.
- 19) Za požiarnu ochranu sú zodpovední vlastníci bytov a nebytových priestorov. Správca domu na základe písomného požiadania vlastníkov zabezpečí úlohy plynúce z predpisov o požiarnej ochrane a v rozsahu požiadavky a na náklady vlastníkov v dome
- 20) Finančné prostriedky fondu nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prenášajú sa do nasledujúcich rokov.
- 21) Špecifikácia rozsahu opráv vykonaných a hradených z fondu a hranica medzi spoločnými časťami a zariadeniami a bytmi je:
 - a) spoločné priestory
 - všeobecne: vestibul, chodby, schodište, výťah, miestnosti určené na spoločné užívanie – kočikáreň, práčovňa, sušiareň,
 - časti domu nevyhnutné na jeho podstatu: základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, vchody, nosné a izolačné konštrukcie, prípojky vody, plynu, energií, kanalizácia balkóny, lódzie a pod.
 - b) ležaté rozvody ÚK, TÚV, plynu a vody v suteréne:
 - c) rozvody stupačkové ÚK, TÚV, plynu a vody v technickom jadre po uzáver v byte
 - d) odpadové potrubie hlavné /nie odpad od vane, umývadla, drezu,.../

Čl. VI

Cena výkonu správy

- 1) Zmluvné strany sa dohodli, že poplatok za výkon správy domu je 5 EUR/byt /mes. bez DPH v zmysle platných predpisov. V prípade zmeny sadzby DPH, táto bude zmenená podľa platnej legislatívy.
- 2) Správca je oprávnený meniť cenu správy vo výške priemernej ročnej inflácie. Každú zmenu výšky ceny je správca povinný oznámiť zástupcovi vlastníkov..
- 3) Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu v banke svoj nárok na odplatu za výkon správy v úhrnnej čiastke na svoj účet do 10. dňa bežného mesiaca.

Čl. VII

Splnomocnenie (plnomocenstvo)

1) Vlastníci splnomocňujú správcu na vykonávanie nasledovných činností:

- a) vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov, na účet vlastníkov
- b) konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom
- c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka
- d) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu
- e) vymáhať vzniknuté nedoplatky aj súdnou cestou a v exekučnom konaní
- f) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy:
 - o nájme spoločných častí a spoločných zariadení v dome po schválení podmienok nájmu vlastníckmi
 - na zabezpečenie opráv, údržby, rekonštrukcií, odborných prehliadok, služieb a dodávky energií,
- g) zastupovať vlastníkov pri zabezpečení stavebného konania a pri vybavovaní stavebného povolenia aj s doručovaním písomností

2) Vlastníci splnomocňujú povereného zástupcu vlastníkov na vykonávanie nasledovných činností:

- a) kontrolovať, odsúhlasovať čerpanie nákladov z fondu opráv
- b) nahliadať do podkladov týkajúcich sa fondu opráv
- c) nahliadať do podkladov na vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov
- d) odsúhlasovať počet členov v jednotlivých bytoch
- e) prerokovávať so správcom neplatiacich vlastníkov
- f) spolupracovať pri vymáhaní nedoplatkov vlastníkov
- g) informovať vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu
- h) uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou
- i) kontrolovať a odpisovať meracie zariadenia energií v dome aj v bytoch
- j) zvolať schôdzu v zmysle zákona
- k) zabezpečiť písomné hlasovanie

Splnomocnenec nemá kompetencie na rozhodovanie vo veciach týkajúcich sa vlastníckych a spoluvlastníckych práv.

3) Plnomocenstvo sa dohodlo na dobu neurčitú

- 4) Splnomocnenci dohodu o plnomocenstve prijímajú.

Čl. VIII

Ostatné dojednania

- 1) Náležitosti neustanovené v tejto zmluve sa riadia ustanoveniami zákona č.182/1993 Z.z v aktuálnom znení.
- 2) Náležitosti neustanovené v Zákone č. 182/1993 Z.z sa riadia ustanoveniami všeobecných právnych predpisov.
- 3) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 4) Vlastníci bytov môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14 Zákona č. 182/1993 Z.z.
- 5) Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede.
- 6) Zmluvné strany sa dohodli, že všetky spory, ktoré medzi nimi vznikli alebo v budúcnosti vzniknú z tejto zmluvy, budú rozhodované v rozhodcovskom konaní v zmysle zákona č. 244/2002 Z.z. o rozhodcovskom konaní , avšak správca podľa svojej úvahy je oprávnený podať žalobu tak na horeuvedenom rozhodcovskom súde ako aj na všeobecnom súde.
- 7) Vlastníci bytov, ktorí sú uvedení ako jedna zmluvná strana tejto zmluvy, súhlasia so spracúvaním osobných údajov vlastníka bytu a jeho členov domácnosti.
- 8) Súhlas sa poskytuje správcovi domu, ktorý je uvedený ako zmluvná strana tejto zmluvy za účelom spracúvania a vykonávania činnosti spojených so správou domu komplexne.
 - a) zoznam osobných údajov :
 - meno, priezvisko, adresa bydliska, dátum narodenia, titul,
 - údaje súvisiace s výkonom správy domu, platenia úhrad,
 - evidencie nedoplatkov, rozúčtovania služieb a pod.
 - b) zároveň vlastníci súhlasia, aby správca poskytol ich osobné údaje svojmu právnomu zástupcovi, exekútorovi a dražobnej spoločnosti za účelom vymáhania pohľadávok a spoločnosti, ktorá spracováva vyúčtovanie služieb
 - c) súhlas platí na dobu trvania vlastníctva bytu a do vysporiadania vzájomných záväzkov a podľa stanovených lehôt v súlade s predpismi o archivácii.
- 9) Táto zmluva je vyhotovená v 2 origináloch /pre poverenú osobu a správcu/. Každá zo zmluvných strán obdrží jednu fotokópiu tejto zmluvy.
- 10) Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov potvrdených zmluvnými stranami. Náklady s doručením znášajú vlastníci.
- 11) Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom 1.8.2014
- 12) Zmluva s pôvodným správcom bude trvať do 31.7.2014. Platby, ktoré budú zaplatené v 6/2014 na 7/2014 budú prevedené na účet bytového domu, ktorý bude zriadený.

13) Zmluva nadobúda platnosť a je záväzná pre všetkých vlastníkov, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov.

14) Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito, že si zmluvu riadne prečítali, porozumeli jej ustanoveniam a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Detve, dňa

Správca:

Vlastníci: