

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č.:373/3373/SM/2015

uzatvorená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č.182/1993 Z. z.“)

medzi zmluvnými stranami

Správca: BYTTERM, a.s.,

Saleziánska 4, 010 77 Žilina

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, oddiel Sa vložka č. 156/L,

IČO : 31584705

DIČ : 2020448914

IČ DPH : SK 2020448914

zastúpený : Ing. Richard Zelina – člen predstavenstva

Ing. Milan Kováč – predseda predstavenstva

Ing. Martin Šustek – člen predstavenstva

na jednej strane ako správcom
(ďalej len „správca“)
(ďalej aj ako „zmluvné strany“)

a

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na ulici: Petzvalova 37,39
súpisné číslo: 3373 v Žiline**

zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo: 1670 katastrálne územie: Závodie

uvedení na konci tejto zmluvy

na strane druhej
(ďalej len vlastníci)

Preambula

Zmluvné strany uzavretou zmluvou o výkone správy upravujú vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, upravujú spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, ako aj spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a zásady poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu v súlade s novelizáciou platnej právnej úpravy, obsiahnutou v zákone č. 182/1993 Z. z.

Vlastníci touto zmluvou oprávňujú a splnomocňujú správcu a správca sa zaväzuje pre vlastníkov v dome vlastnou činnosťou, alebo dodávateľským spôsobom obstarávať tovary a služby, ktorými zabezpečí:

- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
- dodávku služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - a)** dodávku tepla na ústredné kúrenie, ohrev teplej úžitkovej vody a teplú úžitkovú vodu,
 - b)** dodávku studenej vody a odvádzanie splaškových a zrážkových vôd,

- c)** dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
- d)** deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu v dome,
- e)** poistenie stavby (požiar, voda, víchrica, živel),
- f)** poistenie zodpovednosti vlastníka (nehnuteľnosti) za škody spôsobené iným osobám (pád snehu, ľadu zo strechy na chodník),
- g)** prevádzku spoločnej televíznej antény,
- h)** ďalšie služby (inžinierska, investičná, investorská činnosť, vybavovanie úveru a pod.) budú vykonávané za odplatu na základe platného cenníka správcu alebo vzájomnej dohody
- i)** správu domových plynových kotolní

Článok I. Účel zmluvy

Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú zmluvu za účelom úpravy vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, úpravy spôsobu správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, úpravy spôsobu a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, zásady poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu.

Článok II. Všeobecné ustanovenia

Správca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, oprávnenou vykonávať činnosť v súlade s účelom tejto zmluvy špecifikovanom v čl. I. zmluvy. Právne úkony, ktoré urobí správca v súlade s touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov v dome, ktorých sa zmluva o výkone správy týka.

Článok III. Práva a povinnosti zmluvných strán

3. 1. Práva a povinnosti správcu

- a)** Zabezpečovať vykonávanie opráv a údržby spoločných častí, spoločných zariadení domu vrátane vodovodných, kanalizačných, elektrických a plynových prípojek a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu a pozemku prislúchajúcemu k domu podľa požiadaviek vlastníkov a v súlade s platnou právnou úpravou, obsiahnutou v zákone č.182/1993 Z. z., samostatne v mene vlastníkov v dome a na ich účet.
- b)** Pri spravovaní a poverení hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv konať s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.
- c)** Dbáť na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými. Sledovať úhrady za plnenia služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky v mene a na účet vlastníkov .
- d)** Vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme.
- e)** Upozorňovať vlastníkov na zabezpečenie dodržiavania predpisov súvisiacich s prevádzkou vyhradených technických zariadení, protipožiarnych opatrení a ďalších

zákonných ustanovení vyplývajúcich z povinností správcu a následne hradených z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

f) Zodpovedať za plnenia záväzkov vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, len do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv domu. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na jednotlivých účtoch domu, správca nezodpovedá za škody a následky, ktoré v dôsledku toho vzniknú.

g) Viesť finančné prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv oddelene od účtov správcu v banke. Majiteľom účtu domu, zriadeného správcom v banke, sú vlastníci v dome. Správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

h) Predkladať vlastníkom správu o finančnom hospodárení a o svojej činnosti za predchádzajúci rok vždy do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka a do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok. Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu opráv a údržby a úhrad za plnenia a ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok v určenej lehote, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

i) Z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu zabezpečiť poistenie spoločných častí a zariadení bytového domu na nové hodnoty v zmysle poisťných podmienok.

j) Na požiadanie vlastníkov im v primeranej lehote predložiť k nahliadnutiu všetky listinné podklady súvisiace so správou domu.

k) Spolupracovať so zvoleným zástupcom, resp. zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

l) Zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo zvolať schôdzu vlastníkov v lehote do 15 dní od doručenia žiadosti 1/4 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

m) Pri obstarávaní služieb alebo tovarov je povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome, pokiaľ sa vlastníci nedohodli inak. Je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome o výbere dodávateľa. Ak vlastníci domu vykonajú výber dodávateľa na realizáciu diela bez účasti správcu, zodpovednosť za prípadne vzniknuté škody a reklamácie súvisiace so zhotovením diela preberajú vlastníci domu.

n) 30 dní pred ukončením výkonu správy na základe tejto zmluvy, najneskôr však v deň skončenia, predložiť druhej zmluvnej strane správu o svojej činnosti a odovzdať všetky listinné podklady súvisiace so správou domu, ktoré má správca k dispozícii. Zároveň je povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom v deň skončenia správy.

V prípade ukončenia výkonu správy sú vlastníci povinní uhradiť ku dňu ukončenia správy všetky nedoplatky voči správcovi.

o) Zastupovať vlastníkov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka.

- p)** Sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.
- r)** Vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhnúť prípadnú zmenu výšky fondu prevádzky, údržby a opráv domu podľa potrieb.
- s)** Podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Podať návrh na zápis vzniku a zániku záložného práva do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov.
- t)** Podať návrh na exekučné konanie na základe právoplatného rozhodnutia súdu.
- u)** Správca má právo pri škodách spôsobených zo strany vlastníka úmyselným znefunkčnením, ovplyvnením alebo poškodením meradla, prípadne jeho zabezpečenia slúžiaceho k rozúčtovaniu nákladov spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, žiadať od vlastníka úhradu všetkých nákladov s tým spojených, vrátane finančného postihu uloženého zo strany štátnych kontrolných orgánov. Uvedené platí aj v prípade narušenia hydraulického vyregulovania systému ústredného kúrenia v dome.
- v)** Priebežne zverejňovať na webovej stránke správcu 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.
- w)** Zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov v dome.
- x)** Zabezpečiť pri spravovaní plynových kotolní :
- práva a povinnosti, ktoré mu vyplývajú ako správcovi za plynulý chod plynových kotolní
 - dodržiavanie platných zákonov SR a STN, ktoré túto činnosť upravujú, alebo sa počas trvania platnosti zmluvy o výkone správy budú upravovať
 - vykurovanie v zmysle platných predpisov a podľa požiadaviek vlastníka
 - pri prevádzke plynových kotolní dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane, dodržiavanie predpisov BOZP a odborné prehliadky zariadenia plynových kotolní podľa platných predpisov
 - odstránenie porúch zistených odbornými prehliadkami a odbornými skúškami
 - o vykonávaných odborných prehliadkach, odborných skúškach, údržbe a opravách v plynových kotolniach bude vopred oboznámený zástupca vlastníkov domu
 - bežné opravy a údržbu za jednu plynovú kotolňu do 200 € bez DPH, bez súhlasu vlastníkov, faktúrované a následne čerpané z fondu prevádzky, údržby a opráv domu
 - atestáciu hospodárnosti prevádzky tepelného zdroja
 - poistenie spravovaného majetku

3. 2. Práva a povinnosti vlastníkov

- a)** Zúčastňovať sa na správe domu, najmä aktívnou účasťou na schôdzach vlastníkov v dome, na ktorých sa hlasovaním rozhoduje o spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytového domu, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.

Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. To neplatí, ak ide o hlasovanie o úvere, o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene formy výkonu správy, kde sa vyžaduje súhlas 2/3 väčšiny zo všetkých vlastníkov v dome. O zmene alebo zániku zmluvy o výkone správy, o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny zo všetkých vlastníkov v dome. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal a to do 5 pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým. Prehlasovaný vlastník v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome súd.

b) Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy, môže správca alebo štvrtina vlastníkov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti, vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci v dome 7 kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom "áno" a druhý slovom "nie". Ak vlastník nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Ak vlastníci v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov a nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy písomnou formou, pričom na schválenie je potrebný súhlas dvoj tretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov, prípadne notár alebo obecný úrad. Po vykonaní hlasovania písomnou formou, správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov v dome. Prehlasovaný vlastník v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa do 3 mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

c) Štvrtina vlastníkov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal správca schôdzu v lehote 15 dní odo dňa doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov v dome spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 dní pred konaním schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.

d) Zvoliť zástupcu vlastníkov pre styk so správcou. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy.

Nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z.

e) Vykonávať na vlastné náklady všetky opravy v byte, alebo nebytovom priestore súvisiace s jeho užívaním a na vlastný účet znášať náklady spojené s bežnou údržbou bytu, alebo nebytového priestoru.

f) Platiť preddavky a ostatné platby v lehote dohodnutej v zmluve ako aj dohodnutú odplatu v zmysle čl. IV. tejto zmluvy, s poukázaním na ustanovenie čl. III. bod 3.1 písm.s) a t) tejto zmluvy.

g) Oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi všetky skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, predovšetkým zmenu počtu osôb bývajúcich v byte. Inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne pri rozpočítaní nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov. Zmena platí od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po jej nahlásení.

h) Umožniť správcovi zabezpečovať povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä vo vzťahu k čl. III. bodu 3.1. písm. e) a ostatných povinností vyplývajúcich z platných zákonov. Pokiaľ správca nebude môcť na zabezpečenie týchto činností použiť finančné prostriedky z fondu prevádzky, opráv a údržby v dôsledku negatívneho, resp. pasívneho postoja vlastníkov, nezodpovedá za následky, ktoré z toho vyplývajú.

i) Na vlastné náklady zabezpečiť poistenie predmetného bytu alebo nebytového priestoru, v opačnom prípade znáša vlastník náklady na odstránenie prípadných vzniknutých škôd na spoločných častiach a zariadeniach domu, ktorých pôvodcom je vlastník bytu, resp. vlastník nebytového priestoru.

j) Umožniť správcovi alebo ním povereným pracovníkom vstup do bytu a nebytových priestorov, resp. ním užívaných častí spoločných priestorov v nevyhnutnej miere, na čas nevyhnutnej potreby a v dohodnutom termíne, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak ide o opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru. Platí to aj pre montáž a údržbu zariadení na meranie vody, tepla v byte alebo, nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt z týchto meračov. Ak vlastník v dome neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

k) Udržiavať byt a príslušenstvo v spôsobilom stave tak, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a spoločných zariadení domu. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, alebo nebytového priestoru v dome, príp. jeho častí a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval bezpečnosť ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.

l) Zabezpečovať údržbu chodníkov a pozemkov priliehajúcich k nehnuteľnosti (najmä pri zimnej údržbe odstraňovanie snehu a ľadu) v bezpečnom stave.

m) Bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prípadný prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu alebo nebytovému priestoru na tretiu osobu, ako aj svoju novú adresu trvalého bydliska za účelom vzájomného vysporiadania záväzkov a pohľadávok, súvisiacich s ročným vyúčtovaním plnení spojených s bývaním. V opačnom prípade bude pôvodný vlastník bytu znášať v celom rozsahu škodu, ktorá vznikne správcovi v dôsledku nesplnenia povinností.

n) Pri prevode vlastníctva bytu upozorniť svojho právneho nástupcu na povinnosť pristúpiť ku zmluve o výkone správy, na základe ktorej prechádzajú na neho práva a povinnosti zo zmluvy o výkone správy v súlade s ustanovením § 8a, ods.7 zákona č. 182/1993 Z. z.. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Doterajší vlastník odstupuje od zmluvy o výkone správy; záväzky

vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Ak vlastník bytu nadobudol byt na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k Zmluve o výkone správy.

o) Na požiadanie má právo nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

p) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

r) Povinnosť dodržiavať zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Za zistené nedostatky môže príslušný orgán udeliť pokutu. Náklady súvisiace s pokutou budú uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

s) Vlastník v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nedostatky na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore (na pomerových meradlách: studenej vody, teplej úžitkovej vody, vykurovacích nákladov). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti vlastník zodpovedá za finančnú škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom domu.

t) Vlastník v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly. Ak vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

u) Umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.

v) Vytvárať správcovi také podmienky, aby mohol nerušene a bez prekážok plniť všetky povinnosti správcu tak, ako je uvedené v čl. III bod 3.1 písm. x).

z) Zabezpečiť odstránenie závad nad rámec bežnej údržby, vzniknutých v súvislosti s prevádzkou plynovej kotolne, ktoré ohrozujú alebo obmedzujú jej bežnú prevádzku.

Článok IV.

Finančné plnenia zmluvných strán a povinnosti s tým spojené

4.1. Náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

4.1.1. a) Vlastníci sa zaväzujú v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v súlade s článkom III. bod 3.2. písm. a) v aktuálnej výške 0,70 €/m². Výška mesačného preddavku sa môže meniť na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a to vždy od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po rozhodnutí vlastníkov v dome. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy (§ 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.).

Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:

- mesačné preddavky vlastníkov,
- príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/1993 Z. z.,
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení, ak sa vlastníci v dome nedohodli inak.

4.1.1. b) Vlastníci sa zaväzujú v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv domu uhradiť prípadné mimoriadne príspevky v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome z dôvodu prechodného nedostatku finančných prostriedkov na plnenia spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov v dome alebo pri nevyhnutnosti realizácie takých opráv, ktoré prekračujú rámec bežnej údržby, resp. takých, ktoré nie sú pokryté poskytovanými preddavkami a bez vykonania ktorých nie je možné zabezpečiť nerušený výkon práv spojených s vlastníctvom a užívaním domu. Správca je povinný zabezpečiť tieto opravy, resp. plnenia až po naakumulovaní finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

4.1.1. c) Vlastníci v prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv domu a účte služieb znášajú všetky sankcie, ktoré vyplývajú z neplnenia si zákonných povinností.

4.1.2. Prostriedky fondu uvedené v čl. IV. bode 4.1.1. písm. a) a v bode 4.1.1. písm. b) môže správca použiť na financovanie prevádzky, údržby a opráv, zlepšení, investícií na obnovu bytového domu vrátane opráv balkónov a lodžií, zabezpečenie deratizácie, dezinfekcie a dezinsekcie v dome, poistenie stavby a poistenie zodpovednosti vlastníka, na služby za odplatu na základe vzájomnej dohody (napr. stavebný dozor), služby v zmysle cenníka správcu, v nevyhnutnej miere môže prostriedky použiť v prípade havárie, resp. krajnej núdze aj na zamedzenie vzniku ďalších škôd v súlade s čl. VII bodom 7.5.1. tejto zmluvy.

Vlastníci súhlasia s postupom pri čerpaní prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv domu:

a) Ak náklady, nepresiahnu jednorazovú sumu 1 000,- €, je potrebný súhlas zástupcu vlastníkov. Realizácia sa uskutoční na základe žiadanky vystavenej zo strany zvoleného zástupcu vlastníkov, prípadne s doplnením schváleného plánu údržby a opráv.

b) Ak náklady budú vyššie ako 1 000,- €, je potrebný súhlas vlastníkov v dome v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z. z.. Realizácia sa uskutoční na základe žiadanky vystavenej zo strany zvoleného zástupcu vlastníkov s prílohou zápisu zo schôdze vlastníkov s výsledkom hlasovania, alebo z písomného hlasovania v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., prípadne s prílohou na schôdzi schváleného plánu údržby a opráv.

c) Správca je povinný aj bez súhlasu vlastníkov domu použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv domu na zabezpečenie prác a činností, ktorých povinnosť vykonania ukladá zákon alebo všeobecne záväzný právny predpis v nasledujúcich prípadoch:

- obstaranie, montáž, udržiavanie, odpočty, kontrola a výmena meracej a regulačnej techniky v dome slúžiacej k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií,
- servis výťahov, vrátane dozoru, prehliadky v medziobdobiach, pravidelné odborné prehliadky a úradné skúšky, vrátane vedenia revíznych kníh k jednotlivým zariadeniam, ako aj odstránenie nedostatkov zistených pri týchto prehliadkach a skúškach,
- odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení plynových a elektrických vrátane bleskozvodov, ako aj odstránenie nedostatkov zistených pri týchto prehliadkach a skúškach,
- odborné prehliadky hydrantov a tlakové skúšky požiarnych hadíc, ako aj odstránenie nedostatkov zistených pri týchto prehliadkach a skúškach,
- odborné prehliadky a odborné skúšky komínov, ako aj odstránenie nedostatkov zistených pri týchto prehliadkach a skúškach.

Tieto práce a činnosti správca vykoná vlastnými odbornými pracovníkmi v zmysle platného cenníka správcu za úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv domu. V prípade, že správca z kapacitných dôvodov nevykoná uvedené práce a činnosti vlastnými odbornými pracovníkmi, vykoná samostatne výber dodávateľa prác. V uvedených prípadoch je správca zodpovedný za plnú funkčnosť týchto zariadení pred kontrolnými orgánmi v zmysle platných právnych predpisov, kedy preberá aj priamu zodpovednosť za ich bezpečnosť a predpísané odborné prehliadky a skúšky.

d) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv domu môže správca prechodne použiť aj na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich nedostatku (podľa §10 ods.3 zákona č. 182/1993 Z. z.).

e) Nutné náklady na údržbu a opravy s rozsahom nad 200 € bez DPH za jednu plynovú kotolňu, ktoré sú potrebné pre zabezpečenie plynulého chodu plynovej kotolne budú vykonané a fakturované na základe súhlasu zo strany vlastníkov v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. a následne čerpané z fondu prevádzky, údržby a opráv domu. V prípade neodsúhlasenia zo strany vlastníkov, prípadne nedostatku finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv domu, správca nenesie zodpovednosť za škody (na majetku, zdraví a pod.), ktoré vzniknú v dôsledku tejto skutočnosti.

4.1.3. Prostriedky fondu nepoužitú v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka v zmysle zákona č.182/1993 Z. z..

4.2. Úhrada za plnenia, ktoré sú spojené s vlastníctvom a užívaním bytu

4.2.1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy, pričom je zároveň povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov domu.

4.2.2. Vlastníci bytov sa zaväzujú za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru uhrádzať preddavky v prospech účtu, ktorý je pre tento účel vedený správcom, mesačné preddavky, ktoré stanovil správca na základe skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia pre byty a nebytové priestory v dome.

Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesú vlastníci v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky a údržby a opráv správcovi.

4.2.3. Úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v zmysle §10, ods.6 a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu v zmysle §10, ods.1 zákona č. 182/1993 Z. z. sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukazovať na účet domu, alebo do pokladne správcu najneskôr do 25. dňa v mesiaci. Platby podľa predchádzajúcej vety sú vlastníci povinní uhrádzať mesačne vopred. Výšku mesačných platieb správca oznamuje vlastníkom rozpisom uvedeným v evidenčnom liste.

4.2.4. Výšku mesačných preddavkov možno meniť:

a) písomnou dohodou zmluvných strán

b) jednostranným úkonom správcu v týchto prípadoch:

- zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov v priamej nadväznosti na tieto zmeny,
- zmeny DPH k termínu jej účinnosti,
- po ročnom vyúčtovaní na základe skutočných nákladov predchádzajúceho roka zvýšených o predpokladaný percentuálny nárast cien energií.

4.2.5. Správca celkové náklady za poskytnuté plnenia v plnom rozsahu rozpočíta na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa toho, aké plnenia v dome poskytuje takto :

4.2.5.1. Dodávku tepla na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody v zmysle platnej legislatívy,

4.2.5.2. Dodávku teplej úžitkovej vody v zmysle platnej legislatívy,

4.2.5.3. Dodávku elektrickej energie za výťah a osvetlenie v spoločných častiach a zariadeniach domu podľa osobomesiacov,

4.2.5.4. Odvádzanie zrážkovej vody zo strechy podľa úžitkovej plochy priestoru,

4.2.5.5. Dodávku studenej vody:

a) v prípade, že v dome resp. za odberné miesto bude zabezpečená 100% montáž pomerových meradiel, náklady sa rozúčtujú pomerom podľa podružne nameraných spotrieb na meradlách a fakturovanou spotrebou. Rozdiel medzi podružne nameranými spotrebami po bytoch a nebytových priestoroch a fakturovanou spotrebou od dodávateľa vody bude každému meranému bytu a nebytovému priestoru prerozdelený koeficientom. Koeficient prepočtu je u všetkých konečných spotrebiteľov rovnaký.

b) v prípade, že v dome, resp. za odberné miesto nebude zabezpečená 100% montáž pomerových meradiel, náklady sa rozúčtujú podľa osobomesiacov.

V prípade úmyselného poškodenia pomerového meradla studenej vody alebo nesprístupnenia bytu, nebytového priestoru za účelom výmeny pomerového meradla studenej vody z dôvodu ukončenia doby platnosti overenia, bude takémuto bytu, nebytovému priestoru vyúčtovaný 3 - násobok priemernej spotreby z nameraných spotrieb v bytoch a nebytových priestoroch v dome.

V prípade nesprístupnenia bytu a nebytového priestoru pri odpočte pomerového meradla na studenú vodu alebo v prípade nefunkčnosti pomerového meradla na

studenú vodu nezavineného vlastníkom, bude spotreba prepočítaná z reálne zistených posledných odpočtov funkčného meradla.

Termín montáže pomerových meradiel na studenú vodu v bytoch alebo nebytových priestoroch, ak predtým nebola spotreba studenej vody meraná, musia z dôvodu zmeny spôsobu rozpočítavania v rámci odberného miesta vlastníci dohodnúť so správcom.

V prípade zápisu z domovej schôdze (netýka sa čl. IV., bodu 4.2.5.5) o schválení iného ako vyššie uvedeného spôsobu rozpočítavania alebo inej služby, postupuje správca podľa tohto písomného zápisu. Pravidlá rozpočítavania, ktoré sú dané platnou legislatívou, nie je možné hlasovaním vlastníkov zmeniť, pokiaľ to právny predpis vyslovene neumožňuje.

4.2.5.6. V rámci stanovenia individuálnej ceny tepla(u niektorých tepelných zariadení) pre príslušný kalendárny rok sa do kalkulácie zahŕňajú nielen náklady vyplývajúce z platného zákona o tepelnej energetike, ale i náklady, ktoré je dodávateľ oprávnený zahrnúť do ceny tepla. Ide o nasledujúce položky:

- a)** osobné náklady obslúh tepelných zariadení sa rozpočítajú tak, že z celkových ročných osobných nákladov sa 50% pomerovo prerozdeli podľa skutočne fakturovaných kWh na tepelné zariadenia s pochôdzkovou obsluhou a 50% sa priradí na tepelné zariadenia s nepretržitou obsluhou,
- b)** náklady na cestovné pre obsluhy sa rozpočítavajú podľa skutočne fakturovaných kWh,
- c)** náklady na telefóny sa rozúčtujú podľa počtu predmetných tepelných zariadení.

4.2.6. Spôsob rozúčtovania celkových nákladov môže správca meniť jednostranne pri zmene príslušných právnych predpisov.

4.2.7 Celkové vyúčtovanie nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je povinný správca predložiť vlastníkom do 31. mája nasledujúceho roku.

4.2.8. Vyúčtovaním v zmysle čl. IV. bodu 4.2.5. a 4,2,7 zistený preplatok je správca povinný uhradiť vlastníkovi v lehote 30 dní odo dňa doručenia, v opačnom prípade je vlastník oprávnený účtovať správcovi úrok z omeškania z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania v zákonnej výške.

4.2.9. Zistený nedoplatok v zmysle čl. IV., bodu 4.2.5. a 4.2.7 je vlastník bytu povinný uhradiť správcovi do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania nákladov za byt a vlastník nebytového priestoru je povinný uhradiť nedoplatok v lehote splatnosti uvedenej na vystavenej faktúre.

4.3. Poplatok za výkon správy

4.3.1. Vlastníci sa zaväzujú uhrádzať správcovi mesačný poplatok za výkon správy vo výške 6,08 € s DPH a poplatok za správu plynovej kotolne vo výške 1,34 € s DPH. V prípade, že v dome sa nachádzajú nebytové priestory - garáže, vlastníci garáží sa zaväzujú uhrádzať správcovi mesačný poplatok za výkon správy vo výške 2,- € s DPH. DPH bude účtovaná v zmysle platných právnych predpisov.

V prípade čerpania úveru sa vlastníci zaväzujú uhradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv domu správcovi ročne za činnosti spojené s plnením podmienok vyplývajúcich zo zmluvy o úvere čiastku 24,- € s DPH na dom počas celého trvania úveru. DPH bude účtovaná v zmysle platných právnych predpisov.

4.3.2. Mesačný poplatok špecifikovaný v čl. IV. bode 4.3.1. tejto zmluvy je splatný v zmysle bodu 4.2.3.

4.3.3. Výšku poplatku stanovenú v čl. IV., bode 4.3.1. možno meniť:

a) dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu

b) jednostranným úkonom správcu

- v priamej nadväznosti na prípadné zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov,

- o výšku inflácie zverejnenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok vždy k 1.3. bežného roka.

4.4 Správca má právo účtovať si poplatky za úkony, ktoré nesúvisia s výkonom správy a sú vykonávané v prospech vlastníkov v dome podľa cenníka správcu, ktorý je k dispozícii k nahliadnutiu v jeho sídle..

Článok V.

Trvanie a ukončenie výkonu správy

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

5.2. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán, doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

5.3. Vlastníci o výpovedi zo zmluvy o výkone správy rozhodujú vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome rozhodujú ak ide o zmenu formy výkonu správy. Nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome rozhodujú vlastníci pri zmene správcu. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo. Vlastníci sú zároveň povinní uhradiť ku dňu ukončenia správy všetky záväzky voči pôvodnému správcovi.

5.4. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne

informovať všetkých vlastníkov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety zákona č. 182/1993 Z. z. a predsedu spoločenstva určí správca.

Článok VI. Porušenie povinností a sankcie

6.1. V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. III., bode 3.2., písm. f) v spojení s čl. IV. bodom 4.1.1. písm. a) bodom 4.2.3. a bodom 4.2.9. má správca právo uskutočniť dostupné prevádzkové opatrenia (odstávka dodávok vody, tepla, elektrickej energie a pod.), smerujúce k zamedzeniu zvyšovania nedoplatku na týchto úhradách.

6.2. Vlastníci sú zodpovední za škody vzniknuté na rozvodoch a meracích zariadeniach vo vlastníctve dodávateľov energií a za neodborné zásahy do vyregulovaných systémov ústredného kúrenia a teplej úžitkovej vody v dome bez vedomia správcu.

6.3. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov a noriem, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, ak vlastníci nevyčlenia dostatočné finančné prostriedky k realizácii údržby a opráv a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

Článok VII. Osobitné ustanovenia

7.1. Správca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu spôsobenú ním alebo jeho pracovníkmi konaním v rozpore s obsahom tejto zmluvy okrem prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu neprijali potrebné rozhodnutie v stanovenej lehote alebo by trvali na rozhodnutí majúcom za následok vznik škody. Správca neručí za škody vzniknuté haváriami objektov a zariadení, ktoré preukázateľne nemohol predpokladať

7.2 Vlastníci nemôžu vykonávať stavebné zásahy do konštrukčného systému domu – do vodorovných a zvislých konštrukcií domu v akejkoľvek časti z dôvodu narušenia jeho statickej spoľahlivosti, ani vykonávať také zásahy, ktoré by mohli ovplyvniť jeho požiarnu bezpečnosť. Konštrukčný systém domu slúži všetkým vlastníkom domu bez rozdielu a všetci vlastníci sú jeho spoluvlastníkmi. Vlastníci sú povinní dodržiavať technické podmienky a požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri inštalácií a prevádzkovaní plynových, elektrických a palivových spotrebičov a pri používaní komínov a dymovodov.

Vlastníci v dome sú povinní bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi nedostatky statického charakteru na spoločných častiach a zariadeniach domu ako aj v jednotlivých bytoch a nebytových priestoroch, ktoré ohrozujú alebo by mohli ohroziť ich bezpečnosť.

Vlastníci nesmú realizovať opravy v dome bez vedomia správcu a to ani v prípade havárií na rozvodoch plynu, studenej vody, teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia a elektroinštalácie.

7.3. Zástupcovia vlastníkov sú oprávnení v zmysle čl. IV., bodu 4.1.2. osobne sa zúčastňovať pri preberaní prác vykonaných na spoločných častiach a zariadeniach v dome.

7.4.1. V prípade prevádzkovej havárie na spoločných častiach a zariadeniach domu bude neodkladný zásah zabezpečovaný správcom za úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv a to v rozsahu maximálne do výšky naakumulovaných prostriedkov.

7.4.2. V prípade prevádzkovej havárie v byte vlastníka, správca vykoná zásah na odstránenie chyby prostredníctvom havarijnej služby správcu na náklady vlastníka. Takto vzniknutá pohľadávka je splatná v lehote 14 dní odo dňa odstránenia chýb na základe faktúry. Obdobné platí i vo vzťahu k vlastníkom požadovaným odborným prehliadkam vyhradených technických zariadení v byte vykonaných správcom.

7.5. Odborné prehliadky a opravy vyhradených technických zariadení spoločných priestorov domu, bytov a nebytových priestorov zabezpečuje správca v termínoch určených osobitnými právnymi predpismi za úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv podľa platných predpisov.

7.6 Prípadné ďalšie činnosti mimo povinností a služieb špecifikovaných v čl. III., bode 3.1. a čl. IV., bode 4.1.2. budú vykonávané správcom za úhradu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome v súlade s § 14 zákona č.182/1993 Z. z..

7.7 Pri čerpaní úveru, vlastníci splnomocňujú správcu na použitie finančných prostriedkov z fondu opráv a údržby bytového domu za účelom splnenia všetkých záväzkov vyplývajúcich zo zmluvných vzťahov vlastníkov v bytovom dome. Zároveň splnomocňujú správcu, aby za dohodnutú úhradu v ich mene a na ich účet plnil všetky záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy a zmluvy o záložnom práve k pohľadávkam, ktoré sa ich týkajú ako dlžníkov a poddlžníkov.

7.8 Vlastníci splnomocňujú správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, v súlade s § 8b ods.2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z., na uspokojenie pohľadávok v súlade s § 15 citovaného zákona.

7.9 Vlastníci odovzdávajú správcovi do správy plynové kotolne na základe podpísaného protokolu o odovzdaní a prevzatí plynových kotolní do správy.

7.10 V prípade požiadavky vlastníkov na rekonštrukciu a modernizáciu plynových kotolní a ich priestorov bude špecifikovaná požiadavka riešenia osobitným dodatkom k tejto zmluve.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. V ostatnom sa právne vzťahy účastníkov tohto právneho úkonu spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

8.2. Zmluvné strany túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a s jej obsahom sú riadne oboznámené.

8.3. Zmeniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy je možné len písomne a na základe zhodných prejavov zmluvných strán.

8.4. Zmluva je vyhotovená v troch (3) rovnopisoch s platnosťou originálu, pričom správca obdrží dve (2) vyhotovenia, zástupca vlastníkov jedno (1) vyhotovenie a ostatní vlastníci obdržia kópiu zmluvy.

8.5. Zmluva o výkone správy je platná a účinná dňom podpísania oprávnenými zástupcami správcu a minimálne nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v bytovom dome.

8.6. Pokiaľ sa v spravovanom dome niektoré spoločné časti a spoločné zariadenia (komíny, výťahy, STA, bleskozvody, hydranty a pod.) nenachádzajú, tieto ustanovenia zmluvy sa považujú za bezpredmetné.

8.7. Ak v prípade zmeny legislatívy niektoré ustanovenia zmluvy stratia platnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení.

8.8. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli, že všetky doteraz uzatvorené zmluvy o výkone správy uzatvorením tejto zmluvy zanikajú.

V Žiline, dňa

Za správcu domu:

.....
Ing. Richard Zelina – člen predstavenstva

.....
Ing. Milan Kováč – predseda predstavenstva

.....
Ing. Martin Šustek – člen predstavenstva

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu súpisné číslo 3373 na ul. Petzvalova 37,39:

Č. bytu /NP	Meno a priezvisko (rodné) vlastníka	Adresa	Spoluvlastnícky podiel	Podpis vlastníka
25	Petrovský Dušan, Ing. a Vladimíra r. Račeková	Petzvalova 3373/37	598/15040 1/1	
26	Blahutiak Pavol a Zuzana r. Čmelíková	Petzvalova 3373/37	592/15040 1/1	
27	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – BYTOVÁ AGENTÚRA REZORTU MO SR	Petzvalova 3373/37	592/15040 1/1	
28	Keblúšková Monika r. Zolotová	Petzvalova 3373/37	592/15040 1/1	
29	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – BYTOVÁ AGENTÚRA REZORTU MO SR	Petzvalova 3373/37	592/15040 1/1	
30	Mankovič Martin a Júlia r. Kolínska	Petzvalova 3373/37	598/15040 1/1	
31	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – BYTOVÁ AGENTÚRA REZORTU MO SR	Petzvalova 3373/37	595/15040 1/1	
32	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – BYTOVÁ AGENTÚRA REZORTU MO SR	Petzvalova 3373/37	595/15040 1/1	
33	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – BYTOVÁ AGENTÚRA REZORTU MO SR	Petzvalova 3373/37	595/15040 1/1	
34	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/37	595/15040 1/1	
35	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – BYTOVÁ AGENTÚRA REZORTU MO SR	Petzvalova 3373/37	595/15040 1/1	
36	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – BYTOVÁ AGENTÚRA REZORTU MO SR	Petzvalova 3373/37	598/15040 1/1	
37	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	598/15040 1/1	
38	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	592/15040 1/1	
39	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	592/15040 1/1	
40	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	592/15040 1/1	
41	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	592/15040 1/1	
42	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	597/15040 1/1	
43	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	595/15040 1/1	
44	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	595/15040 1/1	
45	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	595/15040 1/1	
46	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	595/15040 1/1	
47	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	595/15040 1/1	
48	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373/39	597/15040 1/1	
2-53	Polák Milan a Adriana r. Brezániová	Petzvalova 3373	192/15040 1/1	
2-54	Keblúšková Monika r. Zolotová	Petzvalova 3373	192/15040 1/1	
2-55	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373	192/15040 1/1	
2-56	SLOVENSKÁ REPUBLIKA – Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky	Petzvalova 3373	192/15040 1/1	