

Zmluva o výkone správy č. 2011/Sof.- 1, 2

uzatvorená podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.č. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi

vlastníkom bytu č. 3 vo vchode č. 2 na Sofijskej ulici súp. č.: 2439 v Košiciach

Vlastník bytu / nebytového priestoru (meno / názov, adresa trvalého bydliska / sídlo)		spoluvlastnícky podiel na byte / nebytovom priestore	Spoluvlastnícky podiel na spol. častiach, spol. zariadeniach a príslušenstve domu
zastúpené: Adresa doručovania: IČO: DIČ: IČ DPH: Bankové spojenie: Číslo účtu: IBAN:	Slovenská republika – Ministerstvo vnútra SR Pribinova 2, 812 72 Bratislava plk. Ing. Lýdia Halasová riaditeľka Centra podpory Košice na základe plnomocenstva č. p.: KM-OPS-1-091/2014 zo dňa 18. 06. 2014 Centrum podpory Košice Kuzmányho č. 8, 041 02 Košice 00151866 2020571520 SK2020571520 Štátna pokladnica 7000180023/8180 SK78 8180 0000 0070 0018 0023	1/1	272/10000

(ďalej len „vlastník“)

a

správcom:

Obchodné meno: **B Y F O S, s.r.o.**
Sídlo: Poštová 13, 040 01 Košice
Prevádzka: Mudroňova 4, Košice
Zápis v Obch. registri: Obchodný register Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č.: 8991/V
IČO: 36 169 871
DIČ: 2020973768
IČ-DPH: SK 2020973768
Bankové spojenie: VÚB a.s. Košice - mesto
Číslo účtu: 1236421658/0200
IBAN: SK11 0200 0000 0012 3642 1658
Konajúci prostredníctvom: Ing. Peter Ščerba, konateľ spoločnosti zastúpený na základe plnej moci zo dňa 01. 09. 2014 – MVDr. Jarmilou Čekanovou, riaditeľkou spoločnosti

(ďalej len „správca“)

Článok I. Preambula

1. Vlastníci sú:
 - a) vlastníkami, resp. spoluvlastníkmi vyššie uvedených bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na ul. Sofijská č. 1, 2 v Košiciach, súp. č. 2439, zapísanom na LV č. 1457 pre katastrálne územie nové Ťahanovce a postavenom na pozemku s parc. č. 3610 (ďalej len „Dom“),
 - b) spoluvlastníkmi spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva Domu,
2. Správca je právnickou osobou – obchodnou spoločnosťou, ktorá je oprávnená v rámci svojho predmetu činnosti vykonávať o.i. správu nehnuteľností na základe honoráru alebo kontraktu, t.j. správu a údržbu bytového fondu.
3. Za účelom zabezpečenia správy Domu uzavreli vlastníci so správcom podľa ust. § 8a zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov túto Zmluvu o výkone správy (ďalej len „*táto zmluva*“ resp. „*zmluva*“).

Článok II. Vymedzenie niektorých pojmov

1. **Zákon** - zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. **Bytom** je na účely tejto zmluvy miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
3. **Nebytovým priestorom** sa na účely tejto zmluvy rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
4. **Spoločnými časťami Domu** sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti Domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a určené na spoločné užívanie, najmä základy Domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, podlahy, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
5. **Spoločnými zariadeniami Domu** sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výtahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. (spoločné časti Domu a spoločné zariadenia Domu spolu ďalej len „SP“)
6. **Príslušenstvom Domu** sa na účely tejto zmluvy rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k Domu.
7. **Podlahovou plochou** sa na účely tejto zmluvy rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu (napr. pivnice), bez plochy lodžií a balkónov.
8. **Účtom Domu** sa na účely tejto zmluvy rozumie bankový účet zriadený správcom

výlučne pre potreby riadneho výkonu správy Domu, vedený vo Všeobecnej úverovej banke v Košiciach číslo účtu: 2950041155/0200 .

9. **Úhradami za plnenia a služby** sa na účely tejto zmluvy rozumejú úhrady vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním Domu a bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie plnenia, služby a práce, ktoré vlastník uhradza priamo dodávateľovi.
10. **Nedoplatkom voči účtu Domu** sa na účely tejto zmluvy rozumie akýkoľvek peňažný záväzok vlastníka vyplývajúci z tejto zmluvy spočívajúci v povinnosti uhradiť peňažné prostriedky na účet Domu.

Článok III. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je správa Domu a úprava tých práv a povinností vlastníkov a správcu, ktoré súvisia s výkonom správy Domu.
2. Správa Domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí, spoločných zariadení Domu, príslušenstva Domu a Pozemku; služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru; vedenie účtu Domu v banke; vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov a zabezpečuje iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním Domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v Dome (ďalej len „*správa Domu*“, resp. „*správa*“).
3. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov obstará služby v súlade s touto zmluvou o výkone správy.
4. Vlastníci sa zaväzujú za správu Domu uhrádzať náklady s ňou súvisiace, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a za realizáciu jej výkonu odmenu v prospech správcu.
5. Za účelom plnenia povinností podľa tejto zmluvy prevezme správca Dom do správy formou protokolárneho prevzatia.

Článok IV. Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu Domu samostatne, v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe Domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome pred súdom.
2. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
3. Správca má právo vyznačiť informáciu o správe, resp. o správcovi Domu na viditeľnom mieste Domu spôsobom a formou dohodnutou so zástupcami vlastníkov Domu.
4. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný:
 - a) zabezpečovať služby podľa tejto zmluvy a platných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v Dome, tak aby bol Dom účelne využitý a aby sa predišlo škodám na Dome,
 - b) zabezpečovať činnosti podľa tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou a dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome,

- c) postupovať pri výkone správy Domu v súlade so záujmami vlastníkov a podľa ich pokynov daných správcovi na základe rozhodnutia prijatého vlastními podľa čl. VI. tejto zmluvy resp. podľa pokynov zástupcov vlastníkov,
- d) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Dome,
- e) prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv viesť v banke na účte Domu oddelene od účtov správcu i od účtov ostatných spravovaných bytových domov; majiteľom účtu Domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte Domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov,
- f) používať prostriedky z účtu Domu len na účely, na ktoré je tento určený, pričom musí osobitne evidovať úhrady za plnenia a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zabezpečovať výkon správy Domu len do výšky prostriedkov na účte Domu; pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť prostriedky vyššie, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov alebo zástupcu vlastníkov,
- h) požadovať od vlastníkov úhradu jednorazového príspevku na účet Domu, pokiaľ prostriedky na účte Domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov na správu Domu; v prípade, že vlastníci alebo niektorý z nich takejto požiadavke nevyhovujú, správca nezodpovedá za škodu tým spôsobenú,
- i) používať prostriedky z účtu Domu v nasledovnom poradí:
 - I. úhrady za služby spojené s prevádzkou Domu (teplo, TUV, vodné, stočné, elektrická energia, upratovanie, držanie pohotovosti havarijnej služby a iné služby),
 - II. odmena za správu,
 - III. opravy a údržba,
 - IV. ostatné,
- j) na požiadanie štvrt'ročne písomne informovať zástupcov vlastníkov o stave na účte Domu,
- k) spracovať odhad nákladov spojených so správou Domu a primerane stanoviť vlastníkom výšku mesačného preddavku na úhrady za plnenia a služby a zároveň výšku mesačných zálohových platieb pripadajúcich na každý byt a nebytový priestor v Dome,
- l) výšku mesačných zálohových platieb, preddavkov a úhrad správca stanoví pre jednotlivé byty na jeden rok vopred tak, aby pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ak prináleží k Domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu; pri stanovení mesačných zálohových platieb sa vychádza zo skutočných spotrieb predchádzajúcich období,
- m) meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci z tejto zmluvy, zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb; hromadnú zmenu a vydanie nového predpisu zálohových platieb všetkým vlastníkom správca s odôvodnením zmeny oznámi zástupcovi vlastníkov,

- n) sledovať úhrady mesačných zálohových platieb a úhrady nedoplatkov vyplývajúcich z vyúčtovaní, príp. iných nedoplatkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky podľa čl. XII. tejto zmluvy,
 - o) poukázať preplatky z vyúčtovania príslušným vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, pokiaľ nebudú k vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie a pokiaľ sú na účte Domu prostriedky na výplatu preplatkov; v prípade doručenia reklamácií platí 30 dňová lehota splatnosti preplatkov od termínu vyriešenia poslednej reklamácie,
 - p) správca poukáže preplatky z vyúčtovania podľa predchádzajúceho bodu bankovým prevodom na účet vlastníka alebo na jeho požiadanie poštovou poukážkou; poštovné náklady znáša vlastník a o ich výšku bude znížená čiastka určená na vyplatenie,
 - q) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v Dome na požiadanie nahliadnuť v sídle správcu alebo v sídle jeho prevádzky a vo vopred dohodnutom termíne do všetkých dokladov týkajúcich sa správy Domu vrátane dokladov týkajúcich sa čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - r) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome,
 - s) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy Domu,
 - t) preveriť poistenie Domu a v prípade záujmu vlastníkov ho poistiť, resp. novo poistiť,
 - u) vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení Domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv Domu na kalendárny rok,
 - v) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v Dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - w) pri vymáhaní pohľadávok vlastníkov podať návrh na exekučné konanie,
 - x) najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v Dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa Domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou Domu, najmä o finančnom hospodárení Domu, o stave spoločných častí Domu a spoločných zariadení Domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou Domu,
 - y) za každý kalendárny rok (alebo jeho časť, ak sa správa vykonáva iba časť kalendárneho roka) najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vykonať ročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome (ďalej len „vyúčtovanie“); vo vyúčtovaní správca porovnaním výšky predpísaných zálohových platieb, skutočne uhradených súm a skutočných nákladov na správu Domu zistí výšku preplatku alebo nedoplatku pripadajúceho na jednotlivé byty alebo nebytové priestory v Dome za predošlý kalendárny rok,
 - z) vykonávať, resp. zabezpečovať správu Domu v zmysle platných všeobecne záväzných právnych predpisov len odborne spôsobilými osobami, resp. subjektmi s požadovanou kvalifikáciou,
 - aa) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy Domu v súlade s touto zmluvou a zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z..
5. Pri zmene vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome je správca oprávnený vykonať predbežné vyúčtovanie týkajúce sa pomernej časti kalendárneho roka. Po uplynutí príslušného kalendárneho roka správca vykoná vyúčtovanie zohľadňujúce skutočné príjmy a výdavky podľa bodu 4. písm. y) tohto článku.

6. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v Dome o výbere dodávateľa.
7. Správca má právo na odmenu za výkon správy a výkon, resp. zabezpečenie služieb a činností v zmysle tejto zmluvy podľa čl. X. tejto zmluvy.
8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

Článok V.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov

1. Vlastníci majú právo:
 - a) nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy Domu,
 - c) kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy Domu; toto právo realizujú vlastníci najmä prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo na zhromaždení vlastníkov,
 - d) reklamovať doručené vyúčtovanie, a to v lehote 30 dní od jeho doručenia; reklamácia musí byť písomná, odôvodnená a doručená správcovi,
 - e) rozhodovať vo veciach správy Domu podľa čl. VI. tejto zmluvy,
 - f) udeľovať správcovi v súlade s touto zmluvou pokyny týkajúce sa správy Domu.
2. Vlastníci sú povinní:
 - a) uhrádzať na účet Domu mesačne vopred, a to vždy do 25. dňa kalendárneho mesiaca, zálohové platby v paušálnej výške, ktoré pozostávajú:
 - I. z mesačného preddavku na úhrady za plnenia a služby (jeho výšku určuje správca odhadom na základe dohodnutej, resp. predpokladanej spotreby a ceny jednotlivých plnení a služieb),
 - II. z príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (jeho výška, ako aj podmienky zmeny jeho výšky sú uvedené v čl. IX tejto zmluvy resp. v zápisniciach zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov),
 - III. z mimoriadnych príspevkov do fondu opráv podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v Dome a
 - IV. z odmeny za správu (jej výška, ako aj podmienky zmeny jej výšky sú uvedené v čl. X. tejto zmluvy).

Platby podľa ods. I. až IV. budú špecifikované v mesačnom zálohovom predpise pre každý byt alebo nebytový priestor. Správca je povinný mesačný zálohový predpis doručiť všetkým vlastníkom.

- b) uhradiť na účet Domu nedoplatky, ktoré im vyplynuli z vyúčtovania, a to do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania,
- c) na základe žiadosti správcu pri potrebe väčších opráv a údržby, alebo pri nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv dohodnúť sa na výške jednorázovej

- alebo inej dotácie do tohto fondu, alebo na zvýšení mesačného príspevku do tohto fondu,
- d) v prípade, že na účte Domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu plnení (služieb) a na prevádzku Domu, znášať penalizačné sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby,
- e) odovzdať správcovi všetky potrebné doklady (ako napr. technická a projektová dokumentácia Domu, revízne správy, revízne knihy), informácie a kľúče, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere so správcom úzko spolupracovať a poskytovať mu potrebnú súčinnosť; zoznam potrebných dokladov odovzdá správca zástupcom vlastníkov pred začatím správy,
- f) písomne oznámiť správcovi do 7 dní od ich vzniku všetky informácie a skutočnosti majúce vplyv na výkon správy, a to najmä:
- aktuálnu adresu svojho bydliska a aktuálnu adresu, na ktorú majú byť vlastníkov doručované písomnosti od správcu (pokiaľ sa táto adresa nezhoduje s adresou bydliska),
 - zmenu počtu osôb užívajúcich byt, alebo nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny; oznámenie musí byť potvrdené zástupcom vlastníkov,
 - prevod alebo prechod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome na inú osobu s uvedením dátumu zmeny; povinnosť má pôvodný i nový vlastník, nový vlastník je zároveň povinný túto zmenu preukázať listom vlastníctva na predmetný byt alebo nebytový priestor,
 - zmenu plošnej výmery svojho bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery,
 - zmenu spôsobu využívania priestoru s uvedením dátumu zmeny,
 - rozhodnutie o zmene spôsobu vykurovania svojho bytu alebo nebytového priestoru s uvedením dátumu zmeny spolu aj so súhlasom príslušných správnych orgánov,
- g) konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí svojho bytu alebo nebytového priestoru v Dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v Dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv,
- h) vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v Dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad Domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome,
- i) vlastník je povinný oznámiť správcovi všetky údaje pri stavebných úpravách podliehajúcich oznámeniu podľa stavebného zákona; správca k plánovaným úpravám vydá písomné stanovisko,
- j) odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v Dome alebo na spoločných častiach Domu alebo spoločných zariadeniach Domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú,
- k) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do ich bytu alebo nebytového priestoru správcovi (resp. osobe ním poverenej) a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí Domu alebo spoločných zariadení Domu prístupných z ich bytu (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.

3. Reklamáciu podanú podľa bodu 1, písm. d) tohto článku správca vyrieši najneskôr do 30 dní odo dňa jej doručenia. Podanie reklamácie proti vyúčtovaniu nemá odkladný účinok vo vzťahu k splatnosti nedoplatkov vyplývajúcich z reklamovaného vyúčtovania. Ak správca zistí, že reklamácia je oprávnená, nápravu vykoná opravným vyúčtovaním (a to v prípade potreby aj u tých vlastníkov, ktorí reklamáciu nepodali). Lehotu splatnosti pri opravnom vyúčtovaní určí správca. V ostatných otázkach sa ustanovenia tejto zmluvy o vyúčtovaní primerane použijú aj na opravné vyúčtovania; opravné vyúčtovanie však už nemožno reklamovať z rovnakých dôvodov, z akých bola podaná reklamácia proti pôvodnému vyúčtovaniu.
4. Ak vlastník nepodá proti vyúčtovaniu v lehote uvedenej v bode 1. písm. d) tohto článku písomnú reklamáciu, platí, že vyúčtovanie schválil. Ak správca zistí, že vyúčtovanie je chybné, je oprávnený vykonať nápravu opravným vyúčtovaním, a to aj bez podania reklamácie vlastníkom, príp. aj po uplynutí lehoty uvedenej v bode 1. písm. d) tohto článku tejto zmluvy.
5. Pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome doterajší vlastník (prevádzajúci) upozorní nového vlastníka (nadobúdateľa) na povinnosť prístúpiť k tejto zmluve.
6. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v Dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome od tejto zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa Domu, spoločných častí Domu a spoločných zariadení Domu, príslušenstva a Pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome.
7. Novému vlastníkovi (nadobúdateľovi) bytu alebo nebytového priestoru v Dome vzniká povinnosť uhrádzať na účet Domu zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v Dome. Do toho času uhrádza zálohové platby doterajší vlastník.

Článok VI.

Rozhodovanie vlastníkov vo veciach správy Domu

1. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a Pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme vyvesené na obvyklom mieste v Dome najmenej 5 dní pred dňom konania schôdze. Piatym dňom po vyvesení sa oznámenie podľa predchádzajúcej vety považuje za doručené všetkým vlastníkom.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze rade alebo zástupcovi vlastníkov.
3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak táto zmluva alebo zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov neustanovuje inak. Za každý byt a nebytový priestor v Dome má jeho vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v Dome. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne, a to ústne priamo na schôdzi a následne v písomnej forme vyvesením na obvyklom mieste v Dome. Vyvesením podľa

predchádzajúcej vety sa výsledok hlasovania považuje za oznámený všetkým vlastníkom.

4. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v Dome a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome. Ak sa o týchto skutočnostiach rozhoduje písomným hlasovaním, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.
5. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania, na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa predpísaná väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd. Na každej schôdzi všetci prítomní vlastníci v prezenčnej listine vlastnoručným podpisom potvrdia svoju účasť na schôdzi ako aj skutočnosť, že schôdza bola zvolaná v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Na schôdzi má právo zúčastniť sa aj osoba poverená správcom, táto však, pokiaľ nie je zároveň vlastníkom, nemôže na schôdzi hlasovať. Predsedajúcim schôdze je zástupca vlastníkov pokiaľ sa vlastníci pred začatím schôdze nedohodnú inak. Predsedajúci schôdze navrhne zapisovateľa a dvoch overovateľov. O každej schôdzi vyhotoví zapisovateľ v dvoch rovnopisoch zápisnicu, ktorá obsahuje údaje o uznášaniaschopnosti, o mieste a čase konania schôdze, o jej priebehu, o uskutočnených hlasovaniach a ich výsledkoch, vrátane obsahu navrhovaných a prijatých rozhodnutí (uznesení) a počtu hlasov v jednotlivých hlasovaniach. Zápisnicu podpisuje predsedajúci, zapisovateľ a obaja overovatelia. Prezenčná listina podľa prvej vety tohto zmluvného ustanovenia sa pripojí k zápisnici. Jeden rovnopis zápisnice vrátane prezenčnej listiny zapisovateľ bez zbytočného odkladu doručí správcovi.
6. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupca vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aspoň sedem 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 bytu alebo nebytového priestoru 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 bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v Dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, ak zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov 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. Výsledok hlasovania zástupca vlastníkov bez zbytočného odkladu písomne oznámi aj správcovi. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

Článok VII. Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo zákona, okrem 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 trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.

Článok VIII. Rozsah správy

Za účelom špecifikácie povinností uvedených v čl. IV. sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu výkonu, resp. zabezpečovania týchto konkrétnych činností:

1. Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:

- a) zabezpečenie zmluvných vzťahov so subjektami zabezpečujúcimi služby Domu (najmä teplo, voda, kanalizácia, plyn, elektrina),
- b) spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov Domu s návrhom finančného plánu na najbližší rok.

2. V oblasti ekonomiky a hospodárenia:

- a) Zriadenie bankového účtu Domu, na ktorý budú plynúť mesačné zálohové platby,
- b) vedenie evidencie príjmov a výdavkov Domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu; vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať nasledujúcim spôsobom:

A – podľa počtu osôb v závislosti na dobe, počas ktorej sa v byte alebo nebytovom priestore počas roka zdržiavali

B – podľa hodnôt nameraných meračmi spotreby

C – podľa pomeru podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k súčtu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v Dome

D – rovnakým podielom na každý byt alebo nebytový priestor

E – nerozúčtuje sa, uhradí sa z fondu prevádzky, údržby a opráv

F – podľa platnej legislatívy v čase vyúčtovania

- dodávka tepla – F
- dodávka teplej úžitkovej vody – F (náhradný spôsob rozúčtovania: B, A)
- dodávka studenej vody – B (náhradný spôsob rozúčtovania: A)
- zrážková voda – D
- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení – A
- prevádzka, údržba, servis a odborné prehliadky a odborné skúšky spoločných zariadení Domu – E
- deratizácia, dezinfekcia, dezinsekcia – E
- poistenie domu – C
- kontrola, čistenie a údržba komínov – D
- havarijná služba – D

Medzi vlastníkov, ktorí v čase stanovenom správcom nesprístupnia osobe poverenej správcom svoj byt alebo nebytový priestor za účelom vykonania odpočtu stavu meračov spotreby, sa náklady, pri ktorých je uvedený spôsob rozúčtovania „B“, rozúčtujú príslušným

vyššie uvedeným náhradným spôsobom. Čas vykonania odpočtu oznámi správca vlastníkom vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome (najmenej 5 dní vopred), čím sa oznámenie považuje za doručené všetkým vlastníkom.

Rozdiel medzi množstvom nakúpenej a odobratej vody (SV a TÚV) sa vyúčtuje medzi spotrebiteľov pomerom voči odobratému množstvu.

Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe písomného rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov prijatého podľa čl. VI. tejto zmluvy.

Vlastník berie na vedomie a dáva súhlas na to, aby správca zabezpečoval výmenu, prípadne overenie meracích zariadení na meranie spotreby studenej vody, teplej vody a pomerových rozdeľovačov nákladov na teplo, ktoré sú umiestnené v byte alebo nebytovom priestore vlastníka na náklady vlastníka. Všetky náklady na výmenu alebo overenie meracích zariadení znáša vlastník z fondu opráv, resp. tieto náklady budú uhrádzané z iných zdrojov podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov; rozhodnutie vlastníkov podľa tejto vety musí byť správcovi doručené v písomnej forme.

- c) vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou Domu tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná, len ak sú na účte Domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
- d) určovanie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia (pre jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome),
- e) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
- f) výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na Dome; prílohou faktúry hradenej z fondu prevádzky, údržby a opráv musí byť súpis vykonaných prác a zápis o odovzdaní a prevzatí prác, bez výhrad podpísaný zástupcom vlastníkov alebo členom domovej komisie, prevzatie prác vykonaných na spoločných zariadeniach v byte vlastníka alebo nájomcu podpisuje vlastník, alebo nájomca bytu,
- g) vedenie evidencie dodávateľských faktúr a uzatvorených obchodných zmlúv s tretími subjektami,
- h) vyúčtovanie príjmov a výdavkov Domu.

3. V technickej oblasti:

- a) vykonávanie pravidelných obhliadok Domu a jeho príslušenstva,
- b) zabezpečovanie technickej evidencie o Dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
- c) spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- d) zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky **0,-** eur na jednu opravu; na opravy a údržbu nad stanovený limit je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov, resp. zástupcu vlastníkov,
- e) zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov, resp. zástupcu vlastníkov ihneď informovať,
- f) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení (elektrozariadenia, bleskozvody, plynové rozvody, výt'ahy), zabezpečenie jeho realizácie,
- g) zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
- h) účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru.

4. V oblasti prevádzky nehnuteľnosti:

- a) zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou Domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, tepla, plynu, el. energie, kominárskych prácach, servise technických zariadení; uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,

- b) zabezpečenie vykurovania Domu a prípravy teplej úžitkovej vody,
- c) zabezpečenie dezinfekcie, dezinsekcie, deratizácie,
- d) zabezpečenie dokumentov a činností PO,
- e) zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody a kanalizácie za podmienok podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, ktoré musí byť v písomnej forme doručené správcovi.

5. V právnej oblasti:

- a) sledovanie a zabezpečovanie dodržiavania uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné priestory Domu,
- b) príprava podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv,
- c) uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v Dome, avšak len na základe pokynov, resp. predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
- d) príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy Domu,
- e) zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo orgánmi územnej samosprávy vo veciach týkajúcich sa správy Domu,
- f) súdne aj mimosúdne vymáhanie pohľadávok súvisiacich so správou a prevádzkou Domu,
- g) súdne vymáhanie škody spôsobenej vlastníkom vzniknutej v súvislosti so správou Domu.

Článok IX.

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci sú povinní ako súčasť zálohových platieb poukazovať mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv, príspevok vo výške určenej *podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu*; 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.
2. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú aj:
 - a) mimoriadne príspevky, ak o tom rozhodne schôdza vlastníkov bytov,
 - b) účelové dotácie,
 - c) príjem za prenájom spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného Pozemku; zmluvné strany sa dohodli, že príjem z nájmu spoločných častí a spoločných zariadení bytového Domu v jednotlivých vchodoch je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv vchodu, ktorý je obmedzený v užívaní spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - d) výnosy z účtu Domu v banke,
 - e) príjmy z výt'azku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkom bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona NR SR 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov
 - f) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv Domu,
 - g) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí Domu alebo spoločných zariadení Domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v Dome nedohodnú inak,
 - h) príjmy z iných zdrojov.

3. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú najmä výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu. Čerpanie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv je viazané najmä na tento účel s výnimkou:
- prípadov pohotovostného havarijného zásahu,
 - prípadov, keď vlastníci nebudú na účet Domu riadne a včas poukazovať zálohové platby špecifikované v čl. V. bod 2, písm. a),
 - odmeňovania a úhrady nákladov spojených s výkonom zástupcu vlastníkov podľa článku XIV,
 - iných prípadov v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.

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.

4. O použití prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci Domu, ktorí na schôdzi vlastníkov schvália plán opráv a údržby na príslušné obdobie. Čerpanie prostriedkov musí byť odsúhlasené nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov.
5. Ak má Dom viac ako jeden vchod a správca zabezpečuje evidenciu fondu prevádzky, údržby a opráv vo vzťahu ku každému z vchodov samostatne, môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov v tomto vchode v súlade so zákonom a podľa ustanovení tejto zmluvy samostatne rozhodnúť o použití prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu pripadajúcom na určitý vchod. Rozhodnutie podľa tohto bodu sa musí týkať výlučne iba otázok, ktoré bezprostredne súvisia vlastními bytov a nebytových priestorov v dotknutom vchode.
6. Súhlas na použitie prostriedkov z fondu nie je potrebný na periodickú výmenu určených meradiel v zmysle metrologického zákona, na činnosti spojené s prevádzkou rozdeľovačov vykurovacích nákladov, na úhradu nákladov spojených s vykonaním preventívnych a pravidelných odborných prehliadok a odborných skúšok vyhradených technických zariadení a vykurovacej sústavy za odberným miestom a na úhradu nákladov spojených s odstraňovaním závad zistených pri týchto prehliadkach a skúškach, ktoré nespĺňajú platné normy. Tieto úlohy je správca povinný vykonávať v súlade so zákonom a stanoveným harmonogramom. Toto sa netýka generálnych opráv a väčších rekonštrukcií vyhradených technických zariadení. Medzi vyhradené technické zariadenia patria predovšetkým:
- a) výt'ahy,
 - b) elektrické zariadenia a bleskozvody,
 - c) plynové zariadenia,
 - d) tlakové nádoby, kotly a ďalšie podobné zariadenia,
 - e) požiarne zariadenia.

Vlastníkom bytov v Dome predloží správca prostredníctvom zástupcu vlastníkov oznámenia o výsledku prehliadok a skúšok.

Ak správca zabezpečuje periodickú výmenu prípadne overenie meracích zariadení na meranie spotreby teplej a studenej vody, je povinný 3 mesiace pred termínom výmeny alebo overenia zaslať oznámenie o tejto povinnosti zástupcovi vlastníkov. Ak vlastníci bytov prostredníctvom zástupcu bytov do jedného mesiaca pred výmenou alebo overením meracích zariadení neoznámia správcovi dodávateľa týchto prác je správca oprávnený vybrať dodávateľa prác.

7. Súhlas na použitie prostriedkov z fondu nie je potrebný ani na odstránenie havarijného stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu. Za havarijný stav sa pokladá situácia, keď je náhle narušené riadne užívanie bytu a ohrozená bezpečnosť bývania v Dome. Za havarijný stav sa pokladajú:
- a) živelné udalosti,
 - b) vytápanie bytov a spoločných priestorov z hlavných rozvodov SV, TUV a ÚK a striech,
 - c) únik plynu,
 - d) stav výťahu ohrozujúci bezpečnosť prepravovaných osôb,
 - e) skrat v elektrickom vedení bytového domu,
 - f) prerušenia dodávky elektrickej energie, plynu, studenej vody, ÚK z dôvodu poruchy hlavných rozvodov zdravotníckej a elektroinštalácie,
 - g) poškodenie alebo upchanie kanalizačnej prípojky,
 - h) havarijný stav môže nastať aj v byte bytového domu – vytápanie bytu, ak sa preukáže, že vytápanie bolo zapríčinené vinou vlastníka bytu.
- Odstránenie havarijného stavu pozostáva zo zásahu, ktorý iba zamedzí následnému vzniku škôd na majetku vlastníkov, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania a osôb.
8. Na opravy a údržbu Domu do predpokladaného nákladu **0,-** eur dávajú vlastníci správcovi týmto vopred svoj súhlas.
9. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi v rozsahu od **0,-** eur do **500,-** eur správca zabezpečí so súhlasom splnomocneného zástupcu vlastníkov.
10. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi nad **500,-** eur zabezpečí správca so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a prostredníctvom výberového konania v zmysle nasledujúcich kritérií:
- cena práce,
 - záručné podmienky a pozáručný servis,
 - platobné podmienky,
- pričom zvoleného dodávateľa prác písomne schvaľujú (napr. aj podpisom na zmluvu, faktúru, objednávku a pod.) zástupcovia vlastníkov.
11. Ak vlastníci, resp. zástupcovia vlastníkov nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na potrebu vykonania ktorých ich správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.
12. Správca je povinný na požiadanie štvrt'ročne písomne informovať zástupcov vlastníkov o stave fondu prevádzky údržby a opráv.
13. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok X.

Odmena správcu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy vo výške 3,32 EUR bez DPH za každý byt a nebytový priestor.
2. Správca je oprávnený po predchádzajúcom prejednaní so zástupcom vlastníkov upraviť výšku poplatku za výkon správy o percento inflácie v Slovenskej republike stanovené

Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok.

3. Správca je platcom DPH, preto k mesačnej odmene podľa bodu 1. tohto článku bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty vo výške určenej všeobecne záväzným právnym predpisom.
4. Odmenu podľa tohto článku si správca uhradí mesačne vopred do 25. dňa príslušného mesiaca z účtu Domu.

Článok XI.

Identifikácia platieb prichádzajúcich na účet Domu

1. Zálohové platby, nedoplatky vyplývajúce z vyúčtovaní, prípadne aj iné nedoplatky voči účtu Domu vlastníci uhrádzajú na účet Domu s uvedením variabilného symbolu, ktorý im správca na tento účel pridelil.
2. V prípade, ak vlastník v čase, keď uskutočňuje úhradu, má voči účtu Domu viac ako jeden nedoplatok, a uhradí na účet Domu platbu, ktorá nepostačuje na vyrovnanie všetkých jeho nedoplatkov, pričom zároveň výslovne neurčí, ktorý zo svojich nedoplatkov uhradza, správca je oprávnený určiť, na úhradu ktorého z týchto nedoplatkov sa platba použije.
3. Na účely predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa jedným nedoplatkom rozumie:
 - a) každá neuhradená zálohová platba za jeden kalendárny mesiac, alebo jej časť,
 - b) každý neuhradený nedoplatok vyplývajúci z jedného vyúčtovania, alebo jeho časť,
 - c) každá neuhradená zmluvná pokuta, alebo jej časť a
 - d) príslušenstvo (alebo časť príslušenstva) ktorejkoľvek pohľadávky v zmysle všeobecne
 - e) záväzných právnych predpisov.

Článok XII.

Vymáhanie nedoplatkov a dojednanie o zmluvnej pokute

1. V prípade, ak vlastník neuhradí v plnej výške zálohovú platbu, nedoplatok vyplývajúci z vyúčtovania alebo iný nedoplatok, ktorý má voči účtu Domu, najneskôr v deň jeho splatnosti, dostáva sa do omeškania. Ak vlastník nesplní svoje záväzky voči účtu Domu ani do 30 dní odo dňa ich splatnosti, správca je oprávnený vyzvať ho písomnou upomienkou (ďalej len „*upomienka*“), aby svoj nedoplatok uhradil najneskôr do 15 dní od doručenia upomienky (ďalej len „*lehota*“). Za vystavenie druhej a každej ďalšej upomienky si správca vyúčtuje administratívny poplatok vo výške 5,- eur z účtu Domu. Správca je platiteľom DPH, preto k uvedenej sume bude pripočítaná daň z pridanej hodnoty vo výške podľa všeobecne záväzných právnych predpisov. Poplatok za spracovanie upomienky zahŕňa aj náklady na poštovné upomínanému vlastníkovi. Správca je oprávnený účtovať poplatok za upomienku podľa tohto bodu aj v prípade ak je vlastník vyzývaný na úhradu svojho dlhu prostredníctvom splnomocneného právneho zástupcu správcu. Oprávnená osoba podľa tohto bodu zasiela vlastníkovi upomienku na zaplatenie konkrétneho dlhu v počte podľa vlastného zhodnotenia konkrétnej právnej veci, maximálne však trikrát.
2. V prípade, že vlastník v 15-dňovej lehote uvedenej v upomienke svoju povinnosť nesplní, t.j. svoj nedoplatok neuhradí alebo ho uhradí iba čiastočne je správca oprávnený uplatniť práva vlastníkov súdnou cestou a podať žalobu na zaplatenie dlžnej sumy na príslušný súd. Ak vlastník v 15-dňovej lehote uvedenej v prvej upomienke svoju povinnosť nesplní,

t.j. svoj nedoplatok neuhradí alebo ho uhradí iba čiastočne, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 15,- eur. Zmluvná pokuta podľa tohto bodu je príjmom správcu ako paušalizovaná náhrada výdavkov správcu spojených so správou a vymáhaním pohľadávok voči tomuto vlastníkovi. Správca má právo uplatniť si právo na zaplatenie zmluvnej pokuty podľa tohto bodu súdnou cestou. V prípade ukončenia tejto zmluvy pred dňom vymoženía zmluvnej pokuty podľa tohto bodu od žalovaného vlastníka je správca oprávnený uhradiť si túto časť svojej odmeny z účtu Domu.

3. Zmluvná pokuta uvedená v prechádzajúcom bode tohto článku je splatná v deň, ktorý bezprostredne nasleduje po márnom uplynutí 15-dňovej lehoty určenej v prvej upomienke na úhradu nedoplatku.
4. Ustanovenie bodu 2. tohto článku zmluvy nemožno vo vzťahu k tomu istému nedoplatku použiť opakovane.
5. Ustanovenie bodu 2. tohto článku zmluvy sa nevzťahuje na nedoplatky vzniknuté neuhradením zmluvnej pokuty ani na nedoplatky vzniknuté neuhradením akýchkoľvek úrokov z omeškania.
6. Ak vlastník nedoplatky dobrovoľne neuhradí, správca je oprávnený prikročiť k ich vymáhaniu prostredníctvom svojho právneho zástupcu (vrátane vymáhania v súdnom a exekučnom konaní). Na ten účel je správca oprávnený s ním vybratým advokátom uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a udeliť mu plnú moc; správca je pritom oprávnený dohodnúť s advokátom odmenu v zmysle § 9 a nasl. vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (tarifná odmena). Trovy súdnych a exekučných konaní je správca oprávnený uhradiť z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Vymožený nedoplatok, vrátane časti úroku z omeškania, bude poukázaný na účet Domu. Vymožené úroky z omeškania sa rozdelia nasledovným spôsobom:
 - a) 1. časť úroku z omeškania vo veľkosti 50% - vymoženej finančnej čiastky je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) 2. časť úroku z omeškania vo veľkosti 50% - vymoženej finančnej čiastky je odmenou správcu.

V prípade, že trovy súdneho alebo exekučného konania vrátane trov právneho zastúpenia boli uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, vymožená náhrada týchto trov bude vrátená do tohto fondu.

7. Správca má právo všetky vzniknuté náklady súvisiace s vymáhaním nedoplatkov voči vlastníkovi zohľadniť v jeho ročnom vyúčtovaní.
8. V záujme zefektívnenia vymáhania nedoplatkov správca prikročí k ich vymáhaniu cestou právneho zástupcu spravidla až po vykonaní vyúčtovania.
9. Správca je oprávnený použiť na vymáhanie nedoplatkov vlastníkov aj akýkoľvek iný efektívny a zákonom dovolený spôsob vymáhania pohľadávok, pokiaľ to nespôsobí Domu neprimerané zvýšenie nákladov a pokiaľ bude tento spôsob odsúhlasený zo strany zástupcov vlastníkov.

Článok XIII. Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s touto zmluvou a s výkonom správy Domu si budú navzájom doručovať:

- a) osobne, pričom adresát prevzatie doručenej písomnosti na požiadanie odosielateľa potvrdí vlastnoručným podpisom, alebo
 - b) poštou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia písomnosti, bude sa písomnosť doručovaná medzi nimi podľa bodu 1, písm. b) tohto článku považovať za doručenie adresátovi desiatym dňom odo dňa, keď bola písomnosť odosielateľom preukázateľne odovzdaná na poštovú prepravu, za predpokladu, že pri odosielaní bola ako adresa doručenia uvedená poštová adresa adresáta.
 3. Ustanovenie predchádzajúceho bodu tohto článku sa vzťahuje aj na prípady, ak adresát písomnosti z akéhokoľvek dôvodu v skutočnosti neprevzal, vrátane prípadu, ak sa vlastník na svojej poštovej adrese nezdržiava.
 4. Odmietnutie prevzatia zásielky má právne následky spojené s doručením zásielky.
 5. Poštovou adresou adresáta podľa bodu 2. tohto článku sa rozumie:
 - a) v prípade, ak je adresátom správca, korešpondenčná adresa jeho prevádzky uvedená v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ správca neoznámí písomne vlastníčkovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované,
 - b) v prípade, že adresátom je vlastník, adresa pre doručovanie písomností určených tomuto vlastníčkovi uvedená v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ vlastník písomne neoznámí správcovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované.
 6. Ustanovenia predchádzajúcich štyroch bodov tohto článku sa nevzťahujú na prípady, keď sa podľa tejto zmluvy informácie vlastníkom oznamujú alebo písomnosti vlastníkom doručujú vyvesením na obvyklom mieste v Dome – vo vstupných halách jednotlivých vchodov Domu.
 - 7.

Článok XIV. Zástupcovia vlastníkov

1. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome so správcom zabezpečuje *splnomocnený zástupca vlastníkov* zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „*schôdza vlastníkov*“). Splnomocnený zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky Domu. Splnomocnený zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome v súlade s touto zmluvou. Splnomocnený zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu podľa príslušných ustanovení zákona rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v Dome.
2. Vlastníci splnomocňujú
aby ako zástupcovia vlastníkov konali v mene vlastníkov vo veciach vyjadrenia sa alebo udelenia súhlasu vlastníkov v zmysle tejto zmluvy alebo v iných prípadoch ustanovených touto zmluvou.
3. Každá zmena splnomocneného zástupcu Domu bude odsúhlasená písomným stanoviskom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a bude tvoriť neoddeliteľnú prílohu tejto zmluvy.
4. V Domoch, ktoré majú viac vchodov, môžu si zvoliť svojho zástupcu obyvatelia každého vchodu. Takto zvolení zástupcovia vykonávajú svoju činnosť ako dozorná rada. Meno zvoleného zástupcu ako aj rozsah jeho kompetencií uvedú vlastníci v zápisnici zo schôdze vlastníkov, ktorú zašlú najneskôr do 5 dní od konania schôdze správcovi. V prípade ak si

vlastníci nezvolia svojho zástupcu, bude správca vykonávať iba tie činnosti, ktoré vyplývajú zo zákona alebo iného všeobecne záväzného právneho predpisu.

Článok XV. Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu kedykoľvek vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Vlastníci môžu vypovedať túto zmluvu len na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome, pričom správca alebo zástupcovia vlastníkov môžu navrhnúť písomné hlasovanie. Pri hlasovaní o zmene formy výkonu správy sa rozhoduje vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov v Dome dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v Dome. Výpoveď musí byť písomná (podpísaná správcom - ak ide o výpoveď danú správcom alebo – ak ide o výpoveď danú vlastníkami nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome, pričom prílohou výpovede zo strany vlastníkov musí byť jeden rovnopis zápisnice zo schôdze vlastníkov s menným zoznamom jej účastníkov alebo jeden rovnopis písomného rozhodnutia vlastníkov o vypovedaní zmluvy) a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. V prípade vypovedania tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou táto zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede podľa predchádzajúcej vety.
3. Dňom skončenia správy Domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou Domu, a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.
4. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v Dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v Dome 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 bytov a nebytových priestorov 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 bytov a nebytových priestorov v Dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.
5. Ak správca končí svoju činnosť je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom v Dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa toho Domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou Domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

Článok XVI. Spracúvanie osobných údajov

1. V súlade s ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov vlastníci týmto dobrovoľne dávajú správcovi súhlas na spracúvanie svojich osobných údajov, ktoré správcovi poskytnú, resp. poskytnú na účel a v rozsahu nevyhnutnom na dosiahnutie plnenia predmetu tejto zmluvy.
2. Tento súhlas sa zároveň vzťahuje aj na kopírovanie, skenovanie alebo iné zaznamenávanie úradných a iných nevyhnutných dokladov vlastníkov na nosiče informácií správcu a platí počas trvania zmluvného vzťahu, najneskôr však do úplného vysporiadania vzájomných pohľadávok podľa tejto zmluvy. Počas tejto doby je udelený súhlas neodvolateľný, s výnimkou prípadu porušovania práv a slobôd vlastníkov v zmysle príslušných ustanovení zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
3. Odvolanie súhlasu na spracúvanie osobných údajov udeleného vlastníckmi správcovi v prípade uvedenom v odseku 2. tohto článku je možné len písomnou formou, pričom odvolanie musí byť preukázateľne doručené správcovi a v odvolaní musí byť uvedené jeho odôvodnenie.
4. Vlastníci vyhlasujú, že osobné údaje poskytnuté správcovi sú pravdivé a zaväzujú sa bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi každú zmenu svojich osobných údajov.
5. Vlastníci vyhlasujú, že im boli zo strany správcu pred získaním ich osobných údajov poskytnuté informácie v zmysle ustanovenia § 10 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
6. Správca sa zaväzuje nariadiť likvidáciu tých osobných údajov vlastníkov, ktorých účel spracúvania sa skončil.

Článok XVII. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv Úradu vlády SR na internete.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomným dodatkom prijatým oboma zmluvnými stranami, pričom na strane vlastníkov musí dodatok podpísať nadpolovičná väčšina vlastníkov počítaná zo všetkých vlastníkov v Dome. Za písomný dodatok k tejto zmluve sa bude považovať aj rozhodnutie vlastníkov prijaté nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome, za predpokladu, že správca s rozhodnutím vysloví súhlas. Pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Dome sa prijatie dodatku k tejto zmluve nevyžaduje.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy budú prednostne riešiť dohodou.
6. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, pričom vlastník bytu obdrží dve vyhotovenia a správca dve vyhotovenia.
7. Zmluvné strany prehlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu s ňou ju podpisujú.

V Košiciach dňa

Za správcu:

.....
MVDr. Jarmila Čekanová
riaditeľka Byfos, s.r.o., Košice

V Košiciach dňa

Za vlastníka bytu č. 3 vo vchode č. 2 na Sofijskej ulici súp. č.: 2439 v Košiciach:

.....
plk. Ing. Lýdia Halásová
riaditeľka Centra podpory Košice