



STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO II. KOŠICE

Bardejovská 3, 040 11 Košice

Zapísané v OR OS KE I, oddiel Dr., vložka číslo 995/V

Kmeňové číslo bytu/nebytového priestoru: 45303351 01

Členské číslo: 2410

PREHLÁSENIE

nadobúdateľa bytu/nebytového priestoru v dome o pristúpení k Zmluve o výkone správy

Slovenská republika Ministerstvo vnútra SR, so sídlom na ulici PRIBINOVA 2, 812 72 BRATISLAVA, ako vlastník bytu/nebytového priestoru č.19 v dome na ulici Humenská 35, v Košiciach, vedenom v katastri nehnuteľností Okresného úradu Košice, katastrálny odbor, katastrálne územie Terasa, zapísanom v

LV číslo : 14.404
Súpisné číslo : 332
Peňažný ústav : Tatra banka, a.s.
Číslo účtu : 2628064826/1100

a spoluvlastník spoločných častí a spoločných zariadení domu, týmto prehlasujem, že v súlade s § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov pristupujem k platnej Zmluve o výkone správy domu na strane vlastníka bytu/nebytového priestoru domu na ulici HUMENSKÁ 31-35 v Košiciach voči druhej zmluvnej strane:

Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, 040 11 Košice, IČO: 00171204 zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., odd. Dr., vl. č. 995/V.

Zároveň v súlade s § 10 ods. 1 a ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. sa zaväzujem poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a úhrady za plnenia podľa predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy, mesačne vopred, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

V Košiciach

Vlastník bytu/nebytového priestoru

DODATOK č. 4 / objekt č. 453

k zmluve o výkone správy, vypracovaný v znení zmien a doplnkov vyvolaných novelou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 70/2010 Z. z.

Úplné znenie

zmluvy o výkone správy uzavretej v súlade s ustanovením §8a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien.

čl. I

ZMLUVNÉ STRANY

- 1) **Stavebné bytové družstvo II. Košice, Bardejovská 3, 040 11 Košice**
Zastúpené: Ing. Vojtech Molnár, riaditeľ SBD II. Košice na základe plnomocenstva
Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I., odd. Dr, vl. č. 995/V
IČO: 00171204
IČ DPH: SK 2020 48 6798
Peňažný ústav: TATRA banka, a.s. Košice
Číslo účtu: 2624064845 / 1100

ako správca (ďalej len "správca")

a

- 2) **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu** na ulici HUMENSKÁ 31-35
v Košiciach, vedeného Katastrálnym úradom v Košiciach, Správa katastra Košice na
LV č.: 14 404
Súpisné číslo: II. 332
Peňažný ústav: TATRA banka, a.s. Košice
Číslo účtu: 2628064826 / 1100
Zoznam vlastníkov je uvedený v prílohe.

čl. II PREDMET ZMLUVY

- 1) Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva domu súpisné číslo II. 332, na ulici HUMENSKÁ 31-35 v Košiciach,
 - b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome,
 - f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve, ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 2) Vlastníci v dome sa zaväzujú za plnenie predmetu zmluvy, poskytnuté plnenia a dodané služby uhrádzať náklady s nimi súvisiace, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou.

čl. III ROZSAH PLNENÍ A SLUŽIEB

- 1) Starostlivosť a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu
V tejto oblasti sa jedná o komplexnú starostlivosť a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu v rozsahu:
 - odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
 - montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
 - oprava, údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky zdvíhacích zariadení výťahy, ak je dom vybavený výťahom,
 - oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení - zariadenia na rozvod plynu s pretlakom plynu do 0,3 MPa vrátane.
- 2) Starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia domu
V tejto oblasti sa jedná o prehliadky, kontroly, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v rozsahu:
 - prehliadky a kontroly spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, pracovne, sušiarne, kočíkárne, rozvody pitnej studenej vody, teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodomerných kanalizačných šacht, kanalizácie, regulačnej techniky pre hydraulické vyregulovanie rozvodov ústredného kúrenia a všetkých prípojok inžinierskych sietí,
 - prehliadky a kontroly v byte vlastníka, ktorými sú spoločné zariadenia domu prístupné z jeho bytu a všetky meracie a regulačné zariadenia, ktoré slúžia k dodávke a rozúčtovaniu nákladov za spotrebované energie,
 - opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe nahlások, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení, opravy, údržba a prevádzkovanie všetkých meracích a regulačných zariadení, opravy a údržba na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome,
 - prehliadky a kontroly protipožiarnych zariadení, hydrantových skríň a ručných hasiacich prístrojov, oprava a údržba požiarnych rozvodov a protipožiarnych zariadení.
- 3) Služby a plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome
V tejto oblasti sa jedná o nasledovný rozsah poskytnutých plnení a služieb:
 - dodávka tepla pre ústredné kúrenie,
 - dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu, dodávka úžitkovej vody,
 - dodávka studenej pitnej vody,
 - odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,

- prevádzkovanie výťahu, ak je dom vybavený výťahom,
 - deratizácia a dezinfekcia spoločných častí domu, bytov a nebytových priestorov,
 - upratovanie domu, ak nie je dohodnuté inak,
 - zimná údržba a odpratávanie snehu od vchodu domu a zo vstupného chodníka, ak nie je dohodnuté inak,
 - poistenie domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - poruchová a havarijná služba,
 - vedenie účtu domu v banke,
 - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov.
- 4) Písomná dokumentácia súvisiaca so správou domu
V rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu domu, robí správca samostatne v mene vlastníkov v dome všetky právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a pozemku a vedie dokumentáciu o týchto úkonoch.
- 5) Ďalšie služby a plnenia
Okrem základných zákonných povinností v oblasti služieb a plnení spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome uvedených v ods. 3 tohto článku správca zabezpečí pre vlastníkov v dome tieto ďalšie nadštandardné plnenia a služby za osobitnú odplatu:
- právna služba a právne poradenstvo,
 - prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome,
 - finančné poradenstvo a finančné služby,
 - investičné úvery, úvery z komerčných bánk a stavebných sporiteľní,
 - dotácie poskytované štátom zo štátneho rozpočtu,
 - návratná finančná výpomoc formou splátkovej služby,
 - dotácie z podporného fondu družstva len pre členov družstva,
 - zasielanie výpisu z účtu vlastníkov alebo prehľadu mesačných platieb a úhrad,
 - iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak ich schváli nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome.

čl. IV PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy sú určené zákonom.
- 2) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom.
- 3) Pri správe domu je správca povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov v dome s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov alebo vlastníka v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníkov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov v dome,
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkom v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) zvoliť schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome.
 - h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome,
 - j) podať návrh na exekučné konanie,

- k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou,
- l) **informovať písomne všetkých vlastníkov v dome o vzniku spoločenstva zo zákona a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.**
- 4) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
- 5) Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti odovzdať vlastníkom v dome všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účte v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. **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 spoločenstvo.**
- 6) Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov v dome a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.
- 7) Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. **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 účtu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.** Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
- 8) Správca je povinný upozorniť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú v omeškaní s platbami na nedoplatok jeden krát za polrok.
- 9) Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o dlžníkoch vlastníkov v dome a o výške ich dlhu.
- 10) Správca je povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od dlžníkov vlastníkov v dome.

čl. V PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV V DOME

- 1) Práva a povinnosti vlastníkov v dome sú určené osobitným predpisom a touto zmluvou.
- 2) Vlastník v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho častí a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
- 3) Vlastník v dome je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívali.
- 4) Vlastník v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by menil vzhľad domu môže iba v súlade so stavebným zákonom, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu.
- 5) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu

zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo nebytového priestoru je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením vznikli.

- 6) Ak vlastník bytu v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť, alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka v dome nariadiť predaj bytu.
- 7) Vlastníci v dome sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie predpisu platieb a rozúčtovanie nákladov v dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozúčtovanie nákladov podľa posledne známej evidencie.
- 8) Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok za výkon správy.
- 9) Vlastník v dome je povinný mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 10) Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.
- 11) Vlastník v dome je povinný platiť výšku mesačného poplatku za výkon správy stanovený v súlade s touto zmluvou.
- 12) Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok.
- 13) Vlastník v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 14) Vlastník v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu a nebytového priestoru v dome alebo jeho časti.
- 15) Vlastník v dome má právo na základe požiadania nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 16) Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstva a pozemku na schôdzi vlastníkov a voliť zástupcu vlastníkov v dome.

ČI. VI SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU

- 1) Správca vykonáva správu domu vlastnými zamestnancami alebo tretími osobami.
- 2) Zmluvné strany sa dohodli, že ak činnosti výkonu správy a realizáciu predmetu tejto zmluvy, prevádzku, údržbu a opravy domu bude správca zabezpečovať vlastnými zamestnancami odplata za jednotlivé plnenia bude realizovaná podľa platných cenníkov prác a služieb správcu.
- 3) Prevádzkovanie, opravy a údržbu vyhradených technických zariadení bytového domu podľa a čl. III, ods. 1 správca zabezpečuje vlastnými zamestnancami, ak nie je dohodnuté inak.
- 4) Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome o výbere dodávateľa prác.
- 5) Pre styk s peňažným ústavom, kde je vedený bankový účet domu je vlastníkami v dome podpisovým právom poverený riaditeľ SBD II. Košice a jeho dvaja zástupcovia, pričom realizáciu úhrad z bežného bankového účtu domu podpisujú stále dvaja z poverených spoločne. Tieto osoby sú zároveň oprávnené rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte.
- 6) Kontakt medzi vlastníkami v dome a správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 7) Zástupca vlastníkov je oprávnený uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov, o ktorých rozhodli vlastníci v dome.

- 8) Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať v nevyhnutnom rozsahu a bez súhlasu vlastníkov v dome.
- 9) Správca sa zaväzuje vykonávať pre vlastníkov v dome právnu službu, potrebné právne úkony a činnosti, ktoré smerujú k vymoženiu pohľadávok od dlžníkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za odplatu.
- 10) Právne poradenstvo, ktoré zahŕňa právne rady a konzultácie správca bude poskytovať bezplatne.
- 11) Úhradu všetkých nákladov spojených s vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlžník, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 12) Náklady spojené so súdnym a exekučným konaním budú hradené z účtu domu až do ich vymoženia od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

čl. VII

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

- 1) Na prevádzku, opravy, údržbu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a príslušenstva pozemku vlastníci v dome vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv v členení:
 - a) fond prevádzky, údržby a opráv domu
 - b) fond prevádzky, údržby a opráv vchodu
- 2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv 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. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) 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 tohto zákona,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
- 3) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžii.
- 4) Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- 5) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu 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.
- 6) Vlastníci v dome poukazujú preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred, pričom výšku preddavku určia vlastníci v dome na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 7) Nepoužité prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom v dome nevracajú, ale prenášajú do nasledujúceho roka.
- 8) Zmenu výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv z podnetu vlastníkov v dome a na základe jej schválenia vlastními v dome jedenkrát v priebehu roka správca vykoná bezplatne.
- 9) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu a nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
- 10) Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu správca stanoví v súlade s touto zmluvou.

- 11) Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu správca rozúčtuje každému vlastníkovi v dome v súlade s touto zmluvou.
- 12) Prostriedky fondu, prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v dome.
- 13) Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre každý dom.

čl. VIII
ZÁSADY STANOVENIA PREDPISU PLATIEB, SPÔSOB PLATENIA
A ROZÚČTOVANIA NÁKLADOV

- 1) Pre plnenie predmetu zmluvy podľa čl. II a čl. III ods. 1, 2, 3 tejto zmluvy sú vlastníci v dome povinní poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru mesačne vopred podľa štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad súvisiacich s výkonom správy, ktorá tvorí prílohu k tejto zmluve.
- 2) Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci v dome 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, na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 3) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny meny, zmeny výšky ročnej inflácie alebo zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodne s vlastníkmi v dome.
- 4) Správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb v priebehu roka na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome alebo rozhodnutia vlastníkov jedenkrát v priebehu kalendárneho roka bezplatne.
- 5) Ak požadovaná zmena mesačných zálohových platieb sa týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, takúto zmenu správca vykoná vždy po jej odsúhlasení vlastníkmi pri celoplošnej ročnej optimalizácii platieb v roku nasledujúcom po období, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci v dome u správcu. Takáto zmena je realizovaná zo strany správcu bezplatne.
V prípade, že vlastníci v dome budú požadovať takúto zmenu realizovať počas roka, správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb od najbližšieho možného termínu zmeny predpisu od doby, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci v dome u správcu.
- 6) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a dodané služby pre jednotlivých vlastníkov v dome správca rozúčtuje nasledovne:
 - Dodávka tepla pre vykurovanie, tepla pre teplú úžitkovú vodu, úžitkovej vody, pitnej studenej vody sa rozúčtuje pomerným spôsobom podľa nameraných hodnôt meracími zariadeniami jednotlivých druhov energií podľa osobitného predpisu.
Ak v bytovom dome nie sú nainštalované pomerové rozdeľovače tepla pre vykurovanie a merače teplej úžitkovej vody a pitnej studenej vody pri rozpočítavaní sa postupuje podľa osobitného predpisu.
 - Správcovský poplatok za výkon správy a odmenu zástupcu vlastníkov znášajú vlastníci v dome rovnakým dielom na byt a nebytový priestor.
 - Náklady za poskytnuté plnenia znášajú vlastníci v dome podľa miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi v dome nasledovne:
 - Náklady za používanie výťahu (spotreba el. energie výťahu) znášajú vlastníci v dome od 2. nadzemného podlažia rovnakým dielom na byt, ak sa vlastníci nedohodli inak.
 - Náklady za osvetlenie spoločných častí domu a spotreby elektrickej energie spoločných priestorov znášajú vlastníci v dome podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
 - Náklady za zimnú údržbu, upratovanie spoločných priestorov, deratizáciu a dezinfekciu, odvádzanie zrážkových a odpadových vôd, poistenie domu znášajú vlastníci v dome podľa spoluvlastníckeho podielu.
 - Náklady za prevádzkovanie meracej a regulačnej techniky znášajú vlastníci v dome podľa počtu a typu inštalovaných meracích zariadení.
- 7) Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov správca zabezpečí v termíne najneskôr do 31. 5. bežného roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovanie sa zasiela vlastníkom doporučene poštou na ich poslednú známu adresu. Vyúčtovanie je doručené dňom prevzatia zásielky alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si v tejto lehote vlastník zásielku na pošte nevyzdvihne.

- 8) Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru podľa štruktúry predpisu platieb sú vlastníci v dome povinní zaplatiť mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, keď bola pripísaná na bankový účet domu.
- 9) Preplatok a nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 15 dní od dňa ich doručenia.
- 10) Spôsob platenia a platobný styk zo strany vlastníkov v dome vo vzťahu k správcovi je možné realizovať výlučne bezhotovostným spôsobom platenia.
- 11) V prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb podľa ods. 8 a nedoplatku podľa ods. 9 tohto článku, je omeškaný vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť úrok z omeškania. Výška úroku z omeškania je o 8 percentuálnych bodov vyššia ako základná úroková sadzba ECB platná k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
- 12) Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.

Čl. IX CENA VÝKONU SPRÁVY

- 1) Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi mesačná odmena stanovená v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke správcovský poplatok. Výška mesačného správcovského poplatku je tvorená rovnakým dielom na byty a predstavuje sumu 6,70 € bez DPH.
- 2) Správca má právo správcovský poplatok čerpať spôsobom inkasa alebo prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške.
- 3) Výška správcovského poplatku zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom podľa čl. II a čl. III ods. 1 až ods. 4 tejto zmluvy.
- 4) Výšku správcovského poplatku je oprávnený správca meniť v súlade s čl. VIII ods. 3 tejto zmluvy.
- 5) Výšku správcovského poplatku môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov.
- 6) Akákoľvek iná zmena výšky správcovského poplatku je možná len dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.
- 7) Dodávky plnení a služieb podľa čl. III ods. 5 a nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve budú realizované za odplatu podľa cenníkov tovarov, prác a služieb správcu alebo dohodu zmluvných strán.

Čl. X SCHÔDZA VLASTNÍKOV A SPÔSOB ROZHODOVANIA

- 1) Vlastník v dome uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu tým, že má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstva a pozemku na schôdzi vlastníkov. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome.
- 2) Schôdzu vlastníkov v dome je povinný zvolať správca najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome.
- 3) Okrem správcu môže zvolať schôdzu vlastníkov štvrtina vlastníkov v dome, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov z podnetu vlastníkov v dome musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodnúť o úlohách správcu. Doručovanie sa vykoná vhođením oznamu do poštovej schránky vlastníka v dome alebo formou obvyčajnej poštovej zásielky zaslanej poštou.
- 4) Schôdzu vlastníkov vedie správca alebo zástupca vlastníkov v dome.
- 5) Oznámenie o schôdzi vlastníkov z podnetu správcu musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Doručovanie sa vykoná vhođením oznamu do poštovej schránky vlastníka v dome alebo formou obvyčajnej poštovej zásielky zaslanej poštou.

- 6) Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov, to neplatí ak ide o hlasovanie podľa bodov 7, 8 tohto článku tejto zmluvy a o schválenie zmluvy o výkone správy, jej zmien, alebo jej zánik o vypovedanie zmluvy o výkone správy, schválenie podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, rozhodovanie o výbere dodávateľa, vyslovenie súhlasu o prevode vlastníctva nebytového priestoru inému ako jeho nájomcovi a súhlas s prevodom nebytového priestoru v dome, na ktorý bola poskytnutá štátna dotácia.
- 7) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov a o zmene formy výkonu správy rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. **Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome musia potvrdiť najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov v dome. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.**
- 8) **Ak vlastníci v dome rozhodujú o zmene výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.**
- 9) Prehlasovaný vlastník v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak vlastník v dome sa 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 podľa ods. 6, 7 a 8 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome súd.
- 10) Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome môže písomne s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť príkaz ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, potom musí splnomocnenec hlasovať v súlade s príkazom. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukáže na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov v dome.
- 11) O každom rokovaní schôdze a spôsobe hlasovania sa spracováva písomná zápisnica, ktorú spisuje na schôdzi vlastníkov vlastníckmi schválený zapisovateľ a podpisujú overovatelia a predsedajúci schôdze. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadné iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedna pre správcu, druhá pre zástupcu vlastníkov v dome. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal a to do 5 pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom obvyklým, ktorým je vyvesenie na informačnej tabuli vo vchodoch alebo vchode oznamu do poštových schránok, pričom vchodenie potvrdia najmenej dve osoby.
- 12) **Ak nejde o rozhodnutie o zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy, môže správca alebo zástupca vlastníkov v dome vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci v dome 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu na informačnej tabuli vo vchode alebo vchodoch oznámenia do poštovej schránky. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka v dome, otázka alebo otázky, o ktorých sa bude hlasovať. Ak je viac otázok označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je napísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, k jednotlivéj otázke v tej časti otázok, v ktorých nevyznačil svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu v informačnej tabuli vo vchode domu. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník bytu alebo 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 z dôvodu, že mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.**
- 13) Do výlučnej pôsobnosti schôdze vlastníkov v dome patrí:
 - a) voľba zástupcu vlastníkov v dome,

- b) určenie a schválenie výšky odmeny pre zástupcu vlastníkov v dome,
- c) schvaľovanie výšky preddavku a použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu na príslušný kalendárny rok s výhľadom na budúci rok,
- d) schvaľovanie ročného plánu opráv, údržby, modernizácie a rekonštrukcie domu,
- e) rozhodovanie o spôsobe výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku,
- f) rozhodovanie o schválení, zmene a zániku zmluvy o výkone správy,
- g) prerokovanie správy o činnosti správcu a finančnom hospodárení domu za rok,
- h) rozhodovanie o úvere, založení stavebného sporenia, o vstavbe bytov alebo nadstavbe bytov a nebytových priestorov v dome,
- i) rozhodovanie o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby,
- j) rozhodovanie o výbere dodávateľa.

čl. XI

PODMIENKY USTANOVENIA ZÁSTUPCU VLASTNÍKOV V DOME

- 1) Styk vlastníkov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov v dome zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastníci pri voľbe zástupcu vlastníkov môžu určiť rozsah jeho splnomocnenia pri ich zastupovaní v styku so správcom.
- 2) Zástupca vlastníkov v dome je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v dome v súlade s touto zmluvou.
- 3) Zástupca vlastníkov v dome informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu.
- 4) Za výkon činnosti pre zástupcu vlastníkov v dome prislúcha odmena podľa jej schválenia vlastníckmi v dome.
- 5) Pre kontrolu hospodárenia s preddavkami fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome bude správca štvrťročne predkladať zástupcovi vlastníkov v dome materiály zohľadňujúce hospodárenie domu.
- 6) V prípade, že tieto materiály zo strany zástupcu vlastníkov nebudú postačujúce alebo vlastníci budú mať požiadavky na ďalšie ekonomické a technické informácie a písomné podkladové materiály, tieto správca zabezpečí na základe dohody.
- 7) O počte zástupcov vlastníkov v dome rozhodujú vlastníci.

čl. XII

SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca v súlade s čl. IV ods. 4 predkladá vlastníkom v dome prostredníctvom zástupcu vlastníkov správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok.
- 2) Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu.
- 3) Správa obsahuje všetky významné skutočnosti, ktoré súviseli so správou domu a dodávkami plnení a služieb za hodnotené obdobie.
- 4) Správa o činnosti obsahuje výsledky hospodárenia domu za predchádzajúci rok a to v rozsahu vyúčtovania jednotlivých plnení a služieb, tvorby a čerpania fondu prevádzky a údržby a opráv, stav spoločných častí a spoločných zariadení domu, návrh plánu opráv na nasledujúce obdobie, návrh výšky preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a zostatok bankového účtu domu k 31.12. bežného roka.
- 5) Ak správca nepredloží vlastníkom v dome správu o svojej činnosti v súlade s touto zmluvou a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia podľa tejto zmluvy, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
- 6) Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania podľa osobitného predpisu.

čl. XIII OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene pri zabezpečení pohľadávok vzniknutých neplnením povinností vlastníkov v dome podľa tejto zmluvy a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- 2) Vlastníci v dome splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva podľa § 15 zák. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov voči tým záložným dlžníkom bytového domu, o ktorých rozhodli vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.
- 3) Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
- 4) Škodu spôsobenú správcou pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca. Správca nezodpovedá za vzniknuté škody v dôsledku toho, že vlastníci v dome neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnove a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
- 5) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastníci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkovi. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do konca príslušného mesiaca odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu v celom rozsahu.
- 6) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
- 7) Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a spoločných nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom neprevedených bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.
- 8) 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 nebytového priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 9) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy nesie vlastník v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
- 10) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.
- 11) Pohľadávky vlastníkov v dome vzniknuté z neplnenia povinností vyplývajúcej z tejto zmluvy je možné uspokojiť spôsobom uplatnenia záložného práva.
- 12) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo porušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu potrebnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome.
- 13) Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov v dome, ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome. Pri prenájme nebytových a spoločných priestorov v dome musí správca dbať na to, aby vlastníci neboli obmedzovaní a rušení činnosťou nájomcov nebytových a spoločných priestorov. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. Vedenie tejto agendy správca vykonáva za osobitnú odplatu na náklady nájomcu.

- 14) Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s predajom bytu podľa čl. V, ods. 6 tejto zmluvy.
- 15) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, ktorou sa ku dňu podpísania zmluvy určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie plnení a služieb spojených s užívaním bytu, alebo nebytového priestoru v dome, vrátane poplatku za výkon správy a mesačný preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, v ktorom sa príslušný byt alebo nebytový priestor nachádza.

čl. XIV ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany.
- 2) Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je §46 Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.
- 3) Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci, ako aj správca. Vlastníci v dome môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak si nevytvárajú na správu spoločenstvo vlastníkov, v takomto prípade je potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 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.
- 5) Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
- 6) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každému vlastníkovi bude doručený jeden výtlačok znenia zmluvy.
- 7) Toto úplné znenie zmluvy o výkone správy vypracované v súlade s novelou zákona č.70/2010 Z.z. nadobúda účinnosť od 1.4.2011.

ri
Burdejovské 3, 040 11 Košice

Príloha

Vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome

Meno a priezvisko, titul

Číslo bytu

Ulica, číslo

10.	10.
11.	11.
12.	12.
13.	13.
14.	14.
15.	15.
16.	16.
17.	17.
18.	18.
19.	19.
20.	20.
21.	21.
22.	22.
23.	23.
24.	24.
25.	25.
26.	26.
27.	27.
28.	28.
29.	29.
30.	30.
31.	31.
32.	32.
33.	33.
34.	34.
35.	35.
36.	36.
37.	37.
38.	38.
39.	39.
40.	40.
41.	41.
42.	42.
43.	43.
44.	44.
45.	45.
46.	46.
47.	47.
48.	48.
49.	49.
50.	50.
51.	51.
52.	52.
53.	53.
54.	54.
55.	55.
56.	56.
57.	57.
58.	58.
59.	59.
60.	60.
61.	61.
62.	62.
63.	63.
64.	64.
65.	65.
66.	66.
67.	67.
68.	68.
69.	69.
70.	70.
71.	71.
72.	72.
73.	73.
74.	74.
75.	75.
76.	76.
77.	77.
78.	78.
79.	79.
80.	80.
81.	81.
82.	82.
83.	83.
84.	84.
85.	85.
86.	86.
87.	87.
88.	88.
89.	89.
90.	90.
91.	91.
92.	92.
93.	93.
94.	94.
95.	95.
96.	96.
97.	97.
98.	98.
99.	99.
100.	100.

