

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY DOMU 984 01 LUČENEC

Novohradská 46

**uzavretá podľa § 8 zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z.z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov**

Lučenec,

Zmluvné strany

Všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v Lučenci na ulici Novohradskej 46, byt č. 2

Meno, priezvisko, titl, Krajské riaditeľstvo Policajného zboru v Banskej Bystrici

v zastúpení : pplk. JUDr. Boris Beňa

IČO : 00735833

sídlo : Banská Bystrica 974 86, Ul. 9. mája č. 1

a tiež

všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú uvedení v prílohe č. 1 tejto zmluvy a k zmluve pristupujú

(ďalej len “**vlastníci bytov**”)

a

SPOOL akciová spoločnosť, 984 01 LUČENEC, Masarykova 7,

IČO: 31 586 392, č.ú.: 2 206-352/0200 VÚB a.s. Lučenec

spoločnosť je registrovaná v OR na Okresnom súde v Banskej Bystrici

v odd.: Sa vl.č.158/S.

zastúpená:

Ing. Róbert Móric, predseda predstavenstva a.s.

Ing. Kvetoslava Dedinská, podpredsedkyňa predstavenstva a.s.

Ing. Eva Vasilová, riaditeľka a.s.

(ďalej len “**správca**”)

Článok I

Úvodné ustanovenie

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy domu, ktorý sa nachádza vo vyššie uvedenom bytovom dome, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností Katastrálneho úradu Banská Bystrica, Správa katastra Lučenec na LV č. 6323 ako dom súp. čísla 2109 na parcele č. 2481 podľa ust. § 6 a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že správca bude vykonávať správu vyššie označeného domu, najmä jeho spoločných častí a spoločných zariadení v rozsahu a za odplatu dohodnutú nižšie.

Článok II

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.
2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:
 - a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane a bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon, odstraňovanie havarijných stavov),
 - b) zabezpečiť poskytovanie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody v zmysle platných predpisov,
 - dodávku vody z verejných vodovodov a vodární,
 - odvádzanie splaškových a odpadových vôd,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - poistenie spoločných priestorov a spoločných častí domu proti živelným pohromám,
 - zabezpečiť prevádzku a revíziu výťahov v zmysle platných predpisov.
 - c) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
3. Správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na poskytované plnenia uvedené v odseku 2 písm. b), pričom bude vychádzať zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov uvedených v odseku 3, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zvýšenia cien energie, surovín, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory takto:
 - a) rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie zého na merači tepla na jednom odbernom mieste sa vykoná podľa pomerových rozdeľovačov tepla v súlade s ustanovením § 7 vyhlášky č. 630/2005 Z.z. s rozdelením nákladov na základnú zložku, ktorá bude tvoriť 30% z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie a spotrebnú zložku, ktorá bude tvoriť 70% z celkových nákladov na dodané teplo na vykurovanie. Pri vyučtovaní nákladov na teplo na vykurovanie podľa pomerových rozdeľovačov správca zohľadní nepriaznivú polohu miestností podľa prílohy č. 2 k vyhláške č. 630/2005 Z.z. a to:
 - a) miestnosť s dvoma vonkajšími stenami (rohová miestnosť),
 - b) miestnosť s dvoma vonkajšími stenami, z ktorých jedna smeruje na sever alebo na východ,
 - c) miestnosti na najvyššom podlaží pod plochou strechou,

d) najnižšie podlažie, miestnosti nad nevykurovanou pivnicou. Vlastníci bytov uhradia správcovi poplatok za jeden servisný úkon, vrátane odčítania a rozúčtovania jedného meracieho miesta v sume S DPH 1,64 € za jedno meracie miesto (vykurovacie teleso) za rok, pričom tento poplatok je splatný mesačne v zálohových platbách v jednej dvanástine počnúc rokom 2007.

Pri zmene ceny tepla v priebehu zúčtovacieho obdobia (kalendárneho roka)) vlastníci súhlasia, že na rozpočítanie spotrebnej zložky ku dňu účinnosti novej ceny tepla sa použijú pomerné množstvá z celoročných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla podľa prílohy č. 1 vyhlášky č. 630/2005 Z.z.. Vlastníci súhlasia s úhradou sumy s DPH 0,40 EUR za jeden radiátor za každé spracovanie vyúčtovania z dôvodu zmeny ceny tepla. Platbu za opakované vyúčtovanie z dôvodu zmeny ceny tepla vykonanú jednorázovo pri vyúčtovaní služieb za príslušný kalendárny rok, v ktorom došlo k zmene ceny tepla. Vlastníci bytov súhlasia, že v prípade ak vlastník bytu odmietne vykonať odpočet merača tepla, alebo do merača neoprávnene zasiahne správca mu vyúčtuje sankciu podľa vyhlášky č. 630/2005 Z.z. (1,5 násobok priemeru spotrebnej zložky). Náklady na prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) pre rozpočítanie konečným spotrebiteľom tvoria náklady na spotrebu tepla a studenej vody (ďalej len SV) v mieste prípravy TÚV meranej určenými meradlami v cenách určených podľa platných predpisov.

Náklady za SV na prípravu TÚV sa rozúčtujú podľa nákladov faktúrovaných dodávateľom TÚV pomerom podľa spotreby nameranej bytovými vodomermi.

Náklady za teplo na prípravu teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) sa rozpočítajú v súlade s ustanovením § 9 vyhlášky č. 630/2005 Z.z. s rozdelením nákladov na základnú zložku, ktorá bude tvoriť 10% z celkových nákladov na dodané teplo na prípravu TÚV a spotrebnú zložku, ktorá bude tvoriť 90% z celkových nákladov na dodané teplo na prípravu TÚV.

Základná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na každý byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania, ak je v byte alebo nebytovom priestore zabezpečená dodávka TÚV.

Spotrebná zložka sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaného údaja určeného meradla na meranie množstva TÚV inštalovaného u konečného spotrebiteľa k súčtu indikovaných údajov určených meradiel na meranie množstva TÚV u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítania.

b) podľa priemerného ročného počtu osôb za:

- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- používanie osobného výtahu od druhého nadzemného podlažia,

c) vodné a stočné sa rozúčtuje na základe nákladov fakturovaných zo strany dodávateľa vody s ohľadom na spotrebu nameranú bytovými vodomermi, ktoré slúžia ako pomerové rozdeľovače nákladov. Za pomerové rozdeľovače nákladov sa považujú vodomery, ktorých montáž a udržiavanie je zabezpečené v zmysle platných právnych predpisov správcom.

6. Ročné vyúčtovanie vykoná správca do 31. mája nasledujúceho roka odo dňa zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu povinný zaplatiť správcovi do 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu aj vyúčtovaním zistený preplatok.

8. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluvná strana, ktorá bude v omeškaní s platením mesačných preddavkov je povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane okrem istiny aj zmluvnú pokutu vo výške 0,25% z dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania, najmenej však 0,83 € za každý aj začatý mesiac v deň nasledujúci po vzniku omeškania.
9. Pri správe domu je správca okrem iného povinný:
- a) 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,
 - b) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - c) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - d) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - e) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na tento účel je správca poverený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov podať návrh na zápis záložného práva do katastra nehnuteľností,
 - f) podať návrh na exekučné konanie,

Článok III

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa riadia ustanoveniami tejto zmluvy a zákonom č.182 /1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní:
 - a) mesačne vopred poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) platiť správcovi mesačne vopred 5,54 € + príslušnú DPH ako paušálny poplatok za výkon správy. Správca má právo na primeranú úpravu výšky poplatku za správu o sumu zodpovedajúcu medziročnej miere inflácie zistenej Štatistickým úradom SR.
 - c) mesačne vopred platiť úhradu za preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu,
 - d) správca má právo od vlastníkov bytov účtovať poplatky za inkaso, paušálny poplatok za vyúčtovanie služieb vo výške účtovanej doteraz, t.j. 0,60 € vrátane DPH mesačne a tiež ostatné náklady vyplývajúce z platných právnych predpisov, ktoré súvisia s výkonom správy, prevádzkou bytového domu a zabezpečovaním služieb, to vo výške podľa skutočne vynaložených nákladov. Správca má tiež právo účtovať paušálny poplatok za udržiavanie meracej techniky (vodomeroch teplej a studenej vody) v sume 1,22 € vrátane DPH mesačne. Správca o zmenách vo výške platieb podľa predchádzajúcich bodov oboznamuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov formou evidenčného listu.

3. Platby podľa odseku 2 sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukazovať správcovi mesačne vopred a to najneskôr do 25.dňa za mesiaca, ktorý predchádza mesiacu za ktorý sa platby platia, a to na účet domu, ktorý je vedený v banke. V prípade, že posledný deň takto určenej lehoty nebude pracovným dňom, považuje sa za posledný deň lehoty splatnosti aj najbližšie nasledujúci pracovný deň. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu otvoreného v banke svoj nárok na odplatu za správu na svoj podnikateľský účet a iné platby, ktoré mu patria a tiež mesačne predisponovať preddavky do fondu opráv na účet domu pre fond opráv vo výške skutočne zaplatených preddavkov do fondu opráv.
4. V prípade omeškania s úhradou platieb podľa odsekov 2 a 3 tejto zmluvy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní platiť správcovi stanovený poplatok z omeškania uvedený v článku II. ods. 8 tejto zmluvy. Správca je oprávnený žiadať od vlastníka bytu, resp. nebytového priestoru náklady spojené s písomnou výzvou na zaplatenie omeškaných platieb v dojednanej výške 1,66 € za jednu výzvu.
5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, prípadne ich nájomcovia sú povinní na požiadanie umožniť, v nevyhnutnej miere a na nevyhnutný čas správcovi, alebo ním povereným pracovníkom vstup do bytu alebo nebytového priestoru za účelom obhliadky, vykonania opráv, údržby, ciachovania vodomeroch, odpisu a kontroly bytových vodomeroch, revízií a ďalších činností spojených s plnením povinností správcu v zmysle tejto zmluvy.
6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi skutočnosť, že odovzdali svoj byt (nebytový priestor) do nájmu inej osobe, ako aj ďalšie skutočnosti, ktoré sú podstatné pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. V prípade zanedbania tejto povinnosti znáša pôvodný vlastník všetky náklady spojené s ďalším užívaním bytu.
7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov uplatňujú a vykonávajú svoje právo a povinnosť účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré organizuje správca z písomného podnetu najmenej jednej štvrtiny vlastníkov bytov, resp. nebytových priestorov, alebo z vlastného podnetu, podľa potreby.
8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník jeden hlas, pripadajúci na byt alebo nebytový priestor. U spoluvlastníkov bytu (manželov a pod.) platí ich hlas len ak majú zhodný prejav vôle.
9. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa dohoda nedosiahne, rozhodne vo veci na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
10. Platne prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo rozhodnutia súdu v týchto veciach sú pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov záväzné.
11. O priebehu schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov spíše správca alebo iná osoba poverená vlastníkmi zápisnicu.
12. Vlastníci bytov berú na vedomie, že z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne podľa ust. § 137 Obč. zák. v znení neskorších predpisov.

13. Vlastník bytu - účastník zmluvy o výkone správy sa zaväzuje pri zmluvnom prevode vlastníctva tohoto bytu na ďalšiu osobu uhradiť správcovi (v hotovosti do jeho pokladne) zálohu na vyúčtovanie poskytovaných služieb za zúčtovacie obdobie keď bol vlastníkom bytu vo výške 99,58 €.
14. V prípade ak vlastník bytu nesprístupní byt za účelom vykonania odpisu spotreby vody resp. nepredloží odpočet meračov vody ani po písomnej výzve, bude to považované za úmyselné, bezdôvodné neumožnenie prístupu do bytu za účelom vykonania odpisu spotreby vody, na základe čoho je vlastník bytu povinný zaplatiť správcovi dojednanú zmluvnú pokutu vo výške 33,19 €. Ak ani na písomnú výzvu nesprístupní vlastník bytu byt za účelom vykonania odpisu spotreby vody, bude mu vyúčtovaná ročná spotreba studenej vody 40m³ na osobu a spotreba teplej úžitkovej vody 25m³ na osobu. Takto určený stav spotreby vody sa bude považovať za počiatočný pre vykonanie ďalšieho odpisu spotreby vody v nasledujúcom zúčtovacom období. Pokiaľ správca zistí, že vlastník vykonal akýkoľvek zásah do vodomera, poškodil plombu vodomera tak je oprávnený žiadať od vlastníka zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 16,60 € a úhradu všetkých nákladov súvisiacich s opravou, zaplombovaním, výmenou vodomera, resp. overením merača. V prípadoch, ak z rôznych príčin časť zúčtovacieho obdobia je nefunkčný merač studenej resp. teplej vody, vyúčtuje sa vlastníkovi bytu spotreba vychádzajúca z priemernej spotreby za predchádzajúce obdobie, kedy bol vykonaný odpočet počiatočného a konečného stavu.
15. 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 nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.
16. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca svoju povinnosť predkladania dokumentov vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome splní predložením dokumentov zástupcovi vlastníkov pokiaľ mu ich predloží v potrebnom počte rovnopisov pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok IV

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva

Prevádzku domu, bytov a nebytových priestorov, opravy a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje správca čo najhospodárnejším spôsobom. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

Článok V

Spôsob, zásady a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv a s úhradami za plnenie.

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "fond") slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov, ako aj na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne zlepšenia spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
2. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu, bytov, nebytových priestorov a prostriedky určené na opravy, údržbu, prípadne rekonštrukciu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva sa vedú oddelene na osobitných účtoch v banke.
3. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome správca vedie oddelene na osobitných účtoch v banke.
4. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj „majetok vlastníkov“) nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Článok VI

Opravy a údržba domu

1. Na údržbu, opravy, prípadne zlepšenie spoločných častí a zariadení domu ako aj príslušenstva prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov do fondu mesačnými preddavkami určenými podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu za každý byt alebo nebytový priestor. Správca vypočíta konkrétnu výšku preddavku podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu a sumy príspevku na m² určenej vlastními bytov a nebytových priestorov vo výške **0,3319 €**. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu do fondu prispievať aj mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Príspevky fondu uvedené v odseku 1 môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby, rekonštrukcie spoločných častí a spoločných zariadení domu a prípadne na iné investície, s vykonaním ktorých súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (vo vchode). Predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení a ich revízie podľa osobitných predpisov, a na financovanie nákladov vzniknutých pri riešení havarijných stavov, pri ktorých hrozí ujma na zdraví osôb, prípadne škoda na majetku.

Náklady, vynaložené za služby požadované nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo ich nájomcov, ktoré sú nad rámec zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, budú na základe

fakturácie správcu uhradené z fondu. 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.

3. Prostriedky fondu nevyčerpané v príslušnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka. 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 od správcu.
4. Prostriedky fondu vedie správca na osobitných účtoch v banke podľa jednotlivých bytových domov. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu. Ak správca končí výkon správy, je povinný predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov písomnú správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia s ním vykonávanou správou predmetného domu a to v lehote 30 dní pred ukončením výkonu správy, najneskôr v deň jej skončenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva najneskôr v deň skončenia správy.
5. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote uvedenej vyššie, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

Článok VII

Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene a to v rozsahu zabezpečenia povinností podľa článku II odsek 2. Z týchto právnych úkonov správcu sú oprávnení a povinní priamo jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov ako aj ich nájomcovia, vrátane správcu, pokiaľ je alebo bude vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome. Na prípadné prevzatie úveru alebo pôžičky sa vyžaduje osobitné písomné splnomocnenie od vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo ich nájomcov.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru budú o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu písomne informovať správcu ako aj ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok VIII

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva o výkone správy domu sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; 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.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať správcovi zmluvu o výkone správy písomnou výpoveďou len na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom na súhlas s výpoveďou sa v zmysle § 14 ods. 3 zákona č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyžaduje dvoj tretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výpovedná lehota je dojednaná v trvaní šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Správca môže túto zmluvu o výkone správy vypovedať iba písomnou formou, doručenou najmenej jednému z vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov s tým, že táto výpoveď je účinná aj voči ostatným vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako aj ich nájomcom. V prípade vypovedania tejto zmluvy o výkone správy zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vlastníci bytov a nebytových priestorov zaväzujú, že zabezpečia aby nový správca, resp. nimi založené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov vstúpilo do existujúcich právnych vzťahov uzavretých dovtedajším správcom, ktoré súvisia s výkonom správy, prevádzkou bytového domu a zabezpečovaním služieb pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V prípade, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nezabezpečia aby nový správca, resp. nimi založené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov vstúpilo do existujúcich právnych vzťahov popísaných v predchádzajúcej vete zaväzujú sa spoločne a nerozdielne uhradiť správcovi akúkoľvek škodu, ktorá by správcovi v súvislosti s týmito neprevzatými právnymi vzťahmi vznikla.“
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. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov vo dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.

5. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome, pričom na doručovanie schválenej zmluvy sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho súdneho poriadku o doručovaní.
6. Súčasťou tejto zmluvy je príloha č.1-Menný zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý schválili zmluvu o výkone správy.
7. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome vzniká zo zákona (ust. § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov).
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru (ďalej len dotknutá osoba) dáva svojim podpisom spoločnosti SPOOL a.s. Lučenec (ďalej len prevádzkovateľ), ako aj subjektom vykonávajúcim spracovanie ročného vyúčtovania zálohových preddavkov na služby, pošte, inštitúciám štátnej správy, subjektom oprávneným vymáhať pohľadávky a ďalším subjektom, s ktorými bude potrebné spolupracovať v rámci výkonu správy bytov a nebytových priestorov (ďalej len sprostredkovateľ) súhlas na spracovanie jeho osobných údajov, a to konkrétne mena, priezviska, titulu, dátumu narodenia, rodného čísla, štátnej príslušnosti, trvalého bydliska a povolania, ktoré sú svojim rozsahom adekvátne tomuto účelu spracúvania. Súhlas na spracúvanie osobných údajov dáva dotknutá osoba v rozsahu zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov na dobu trvania správcovského vzťahu, ako aj na dobu, po ktorú je akciová spoločnosť povinná archivovať tieto osobné údaje, v zmysle iných platných právnych ustanovení. Ostatné právne vzťahy, ako aj práva a povinnosti dotknutej osoby, prevádzkovateľa a sprostredkovateľa sa spravujú ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.
9. Táto zmluva o výkone správy nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. V prípade, ak už bol založený zmluvný vzťah, podpísaním tejto zmluvy o výkone správy stráca platnosť doterajšia zmluva.

Podpisy zmluvných strán:

1/ za správcu SPOOL a.s. Lučenec

.....

Ing. Róbert Móric,

predseda predstavenstva a.s.

.....

Ing. Kvetoslava Dedinská,

podpredsedkyňa predstavenstva a.s.

.....

Ing. Eva Vasilová, riaditeľka a.s.

2/ za vlastníkov bytov a nebytových priestorov

.....