

Zmluva o výkone správy

pre bytový dom Partizánska 424/9 Trenčianske Teplice
uzatvorená podľa ustanovení § 8a násl. zákona č. 182/1993 Z.z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon")

Zmluvné strany

- 1. Správca** Termia s.r.o., SNP 138, 914 51 Trenčianske Teplice
spoločnosť je zapísaná v OR Okresného súdu v Trenčíne oddiel Sro,
vložka č. 14180/R, IČO: 36331414, IČ DPH: SK2021289908
bankové spojenie :
zastúpený: Ing. Vlasta Malíková – konateľ spoločnosti
- 2. Vlastníci** bytov a nebytových priestorov domu Trenčianske Teplice, súpisné číslo 424,
vchod 9 v Trenčianskych Tepliciach

Zoznam vlastníkov je uvedený v podpisovej časti tejto zmluvy
(ďalej len vlastníci)

Článok I. Predmet zmluvy

Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva bytového domu na ulici Partizánska, súpisné číslo 424, vchod 9 v Trenčianskych Tepliciach, postavenom na pozemku parcelné číslo 478 v katastrálnom území Trenčianske Teplice, zapísanom na liste vlastníctva číslo 2039 vydanom Správou katastra v Trenčíne,
b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
c) vedenie účtu vlastníkov bytov 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 vlastníckmi 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.

Článok II. Vymedzenie pojmov

Pre účely tejto zmluvy:

- a) **bytom** sa v zmysle osobitného predpisu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré rozhodnutím stavebného úradu sú trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky,
b) **bytovým domom** sa v zmysle osobitného predpisu rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
c) **nebytovým priestorom** sa podľa osobitného predpisu 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,

Detské mestečko Trenčín - Zlatovce	
Reg. značka:	
Došlo dňa: 12. 02. 2016	
Znak hodnoty a lehota ulož.: 11/279	
Ev.č. zápisu: 11/279	Číslo spisu: 11/279

d) spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy a chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé konštrukcie,

e) spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade ak sa nachádzajú mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, sušiarne, kočíkarne, spoločné antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky,

f) spoločnými časťami domu a príslušenstva domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalší len príslušenstvo) sa podľa osobitného predpisu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príslušenstvo),

g) podlahovou plochou bytu sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy balkónov a lódií,

h) vlastníkom sa rozumie vlastník alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vrátane vlastníka garáže alebo garážového stojiska, ak sú tieto súčasťou bytového domu, ktorý je zároveň so všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podielovým spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Článok III.

Splnomocnenie

1. Správca je v zmysle zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, správu domu vykonáva samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome, vymáhať vzniknuté nedoplatky aj súdnou cestou a v exekučnom konaní, podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome v zmysle čl.IV bod 15 tejto zmluvy v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu sprístupniť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je povinný vykonávať nasledovné činnosti: správcu, ktorá vyplýva z jeho výkonu správy v rámci povinností zakotvených v zmluve o výkone správy a zákonoch. Pod sprístupnením osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie osobný údaj pozostávajúci najmenej z mena, priezviska, dátum narodenia a trvalého bydliska.

Článok IV.

Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom.

2. Správca pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je povinný vykonávať nasledovné činnosti:

2.1. Vykonávať prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s právnymi predpismi, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred svojimi záujmami.

2.2. Zabezpečiť dodávku tovaru a služieb pre bytový dom a spoločné nebytové priestory:

- dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
- odvádzanie zrážkových vôd,
- dodávku tepla na ústredné kúrenie
- dodávku teplej úžitkovej vody
- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,

- prívod televízneho signálu zo spoločnej antény do zásuvky v byte
- deratizáciu, dezinfekciu a deratizáciu spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- požiaru ochranu,
- poistenie domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu týchto poistných rizík: pre prípad poškodenia, zničenia vecí živelnou udalosťou alebo v inom rozsahu podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome,
- revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu- výťahov, vodomerov na studenú vodu, vodomerov na teplú vodu, plynových zariadení, bleskozvodov, a pod. v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom,
- vedenie účtu vlastníkov v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- iné služby na poskytovanie, ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak ich schváli nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome.

2.3. Zabezpečiť priebežnú kontrolu, priebežné revízie, údržbu a opravy vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, plynové rozvody) a následné odstránenie závad zistených pri revíziách.

2.4. Zabezpečiť prehliadky a kontroly spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení v dome (strecha, fasády, maľby a nátery, rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, plynu, ústredného kúrenia, vodovodných a kanalizačných rozvodov a šacht, požiarnych rozvodov, hydrantov a pod.).

2.5. Zabezpečiť kontrolu, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energie a médií.

2.6. Zabezpečiť riadny chod domovej kotolne, ktorá sa nachádza v dome, z ktorej sa dodáva tepla a tepla úžitková voda. Zabezpečovať opravu a údržbu zariadenia. Vykonávať pravidelné revízie plynových zariadení.

3. Zabezpečiť na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvorenie zmlúv na vykonanie upratovania, odpratávania snehu, drobnej údržby a pod..

4. Správca je povinný zabezpečiť vedenie bytovo-právnej agendy, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s vedením činnosti uvedených v článku IV. Bod 2 tejto zmluvy, a to:

4.1 v oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných častí domu, spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení domu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a inú súdnu agendu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy domu,

4.2. v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu stavieb, pasporty domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov a evidenciu poistných udalostí,

4.3. v oblasti finančno-ekonomickej agendy sa stará o zverené finančné prostriedky, vypočítava vlastníkom bytov a nebytových priestorov výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Pri stanovení výšky preddavkov vychádza vždy z predpokladaných nákladov na budúci rok a berie do úvahy náklady z predchádzajúceho roka, vedie priebežnú evidenciu platieb za plnenia, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich usporiadania, vykonáva ročné vyúčtovanie plnení za služby do 31.5. nasledujúceho roka, vedie samostatné analytické účty a účtovnú agendu zobrazujúcu finančný a účtovný stav hospodárenia oddelene za každý spravovaný dom.

5. Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny cien, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

6. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Správca vedie tieto prostriedky pre tento bytový dom na účte vedenom v banke. Správca je oprávnený rozhodnúť o zmene banky, v ktorej bude účet zriadený, o čom je povinný písomne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

7. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké je možné dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výbere dodávateľa a rešpektovať výber dodávateľa, o ktorom rozhodne väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Práce a činnosti, ktorých povinnosť vykonať ukladá zákon a všeobecne záväzný predpis (požiarna ochrana, BOZP, revízie a údržba vyhradených technických zariadení), je správca povinný zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výber dodávateľa vykoná správca.

8. Správca pri výkone správy a realizácii predmetu tejto zmluvy obstaráva plnenia a služby pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov vlastnými zamestnancami (vo vlastnej réžii) alebo tretími osobami (dodávateľský). Zmluvné strany sa dohodli, že ak správca zabezpečuje činnosti výkonu správy podľa tejto zmluvy svojimi zamestnancami, odplata za jednotlivé plnenia bude vo výške podľa cien v zmysle platného cenníka spoločnosti Termie s.r.o.

9. Správca je povinný umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, na ich požiadanie v lehote najneskôr 30 dní od podania žiadosti.

10. Správca je povinný písomne upozorniť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú v omeškaní s platbami na vznikajúci nedoplatok i s upozornením na výšku zmluvnej pokuty pri pohľadávke viac ako tri mesačné predpisy.

11. Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, a to za odplatu.

12. Správca zastupuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, pred orgánmi štátnej správy, súdmi a v exekučnej činnosti.

13. Správca je povinný do 31.5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o činnosti týkajúcej sa domu a ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu, stav spoločných častí domu a spoločných zariadení a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na nasledujúci rok. Správu správca doručuje vlastníkom prostredníctvom zástupcu vlastníkov oproti podpisu, prípadne doporučené na poslednú známu adresu vlastníka. Správa je doručená podpisom o prevzatí, alebo prevzatím zásielky, či uplynutím lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si ju vlastník v úložnej lehote nevyzdvihne.

14. Správca je v zmysle § 8b ods. 1 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný vykonávať správu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

15. Správca je v zmysle § 8b ods.2 písm.i) zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 citovaného zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

16. Správca je podľa § 8b ods.2 písm. j) zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov.

Článok V.

Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnutie plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome

1. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory nasledovne

- a) podľa nameraných hodnôt :
- dodávku studenej vody
 - dodávku teplej úžitkovej vody
 - dodávku tepla

Zúčtovanie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody sa rozpočítava podľa nameraných hodnôt v zmysle osobitného predpisu. Odpočítavanie zabezpečuje správca za odplatu. Zúčtovanie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody správca rozúčtuje len na byty č. 1 - 53.

- b) podľa počtu osôb:
- poplatok za komunálny odpad
 - používanie výtahu

- c) podľa podlahovej plochy bytu: - odvod dažďovej vody
- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
- d) podľa spoluvlastníckych podielov: - fond prevádzky, údržby a opráv
- e) rovnakým dielom za každý byt : - používanie spoločnej televíznej antény
- mzdové náklady zástupcu vlastníkov bytov
- skutočné náklady za poplatky SIPO, poštové, pokladničné a bankové poplatky
- za správu

2. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytov a nebytových priestorov povinný uhradiť do 14 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníkom bytu a nebytovému priestoru preplatok zistený vyúčtovaním. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov /§ 8b odsek 4 zákona/.

3. Vyúčtovanie správca doručuje vlastníkom prostredníctvom zástupcu vlastníkov, alebo doporučene na poslednú známu adresu vlastníka. Vyúčtovanie sa považuje za doručené podpisom prevzatia zástupcovi vlastníkov, prijatím doporučenej zásielky, či uplynutím lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si ju vlastník v úložnej lehote nevyzdvihne.

4. Vyúčtovanie sa zasiela nebyvajúcim vlastníkom doporučene 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.

5. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 2 tohto článku je povinná zaplatiť úrok z omeškania určený osobitným predpisom. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome znášajú náklady do fondu opráv prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ak sa dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

7. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy o výkone správy. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na účte vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

8. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúci sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky a údržby a opráv a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu v lehote do 31.5. nasledujúceho roka, nemá až do ich predloženia nárok na platbu za výkon správy.

Článok VI.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené osobitnými predpismi a touto zmluvou

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať na účet domu, ktorý vedie správca mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv najneskôr do 22. dňa príslušného mesiaca v roku. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov domu, príslušenstva, príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred najneskôr do 22. dňa príslušného mesiaca v roku, uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatkov za výkon správy. Za porušenie tejto povinnosti a omeškanie s platením preddavkov podľa tohto článku zmluvy si zmluvné strany dohodli platiť úrok z omeškania vypočítaný podľa § 517 ods.2 zákona č.40/1964 Z.z. v platnom znení Občianskeho zákonníka.

3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv a dodržiavať domový poriadok v bytovom dome.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve domu spôsobil on sám, alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor v jeho vlastníctve.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi správcu a osobe poverenej vykonávať údržbu, za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je povinný vlastník umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach a zariadeniach domu prístupnú len z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo ak sa jedná o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s neprístupnením bytu vznikli.
7. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných priestoroch v dome, ktoré by bránili požiarnejmu zásahu, dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom vo vyznačených priestoroch, uskladňovania horľavých či výbušných látok v spoločných priestoroch a príslušenstve bytu, nepoškodzovať a nezasahovať do protipožiarnych a bezpečnostných zariadení domu, a elektrických, vodovodných a plynových rozvodov ako aj rozvodov kúrenia v dome.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu a pred prevodom vlastníctva si vyžiadať od správcu vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu. V prípade, že je byt neobývaný je povinný nahlásiť správcovi kontaktnú osobu, ktorá v prípade potreby a havárie byt sprístupní.
9. Vlastník bytu, ktorý byt prenajíma tretím osobám, je povinný pre potreby rozúčtovania nákladov ako aj pre potreby evidencie nahlásiť správcovi nájomcu, počet osôb, ktoré ním prenajatý byt užívajú a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy a domový poriadok.
10. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady na meracom zariadení v byte a nebytovom priestore (teplá úžitková voda, studená voda). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom.
11. 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 nadobudne byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemôže vykonávať úpravy bytu a nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (napr. farba a tvar okien a pod.)
13. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon ich vlastníckeho práva tým, že:
- hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor,
 - poškodzuje spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo domu,
 - sústavne narušuje spokojné bývanie ostatných vlastníkov,

- ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
- porušuje dobré mravy v dome,
- neplní rozhodnutie uložené súdom,

môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru v dome.

14. Vlastníci bytov č.65 -76 sú povinní pravidelne zabezpečovať na vlastné náklady revíziu a kontrolu plynového kotla na vykurovanie tepla a teplej úžitkovej vody a zároveň vykonávať pravidelnú kontrolu a čistenie komína v súlade so zákonom.

Článok VII.

Spôsob správy domu

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať o správe spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Oznámenie o schôdzi musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje zástupca vlastníkov a to do piatich pracovných dní odo dňa konania schôdze vlastníkom spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie v informačnej tabuli vo vchode bytového domu. Schôzdu vlastníkov zvoláva správca. Správca je povinný zvolávať schôzdu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Doručenie sa vykoná vhođením do poštovej schránky vlastníka a u tých vlastníkov, ktorí v byte nebyvajú, sa im zašle poštou na ich poslednú známú adresu.

2. Okrem správcu môže zvolať schôzdu vlastníkov štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ak na ich žiadosť nezvolal schôzdu správca do 15 dní od doručenia žiadosti o zvolanie schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze, spôsobom uvedeným v bode 1 tohto článku zmluvy. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi. (§ 11a zákona č.186/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov).

3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem prípadov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov. Toto neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodu 4 tohto článku tejto zmluvy a o schválenie zmluvy o výkone správy, jej zmien, alebo o jej zánik, o vypovedanie zmluvy o výkone správy, schválenie podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, rozhodovanie o výbere dodávateľa, rozhodovanie o zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa spoluvlastníckeho podielu (je potrebná dvojtretinová väčšina), vyslovenie súhlasu o prevode vlastníctva nebytového priestoru inému ako jeho nájomcovi a o súhlas s prevodom nebytového priestoru v dome, na ktorý bola poskytnutá štátna dotácia.

4. Ak vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome rozhodujú o:

- úvere a zabezpečení úveru,
- vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome,
- zmene formy výkonu správy a o zmluve o spoločenstve,
- zmene o spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa spoluvlastníckeho podielu rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

5. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru súd.

6. Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník bytu a nebytového priestoru v dome spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome (spoločne) jeden hlas. Jeden hlas za byt v spoluvlastníctve je platný, ak rovnako hlasujú všetci spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome.

7. Vlastník bytu alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, alebo spoluvlastníka, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupoval. Súčasťou takéhoto splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov alebo predsedajúcemu schôdze.

8. O každom rokovaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorá obsahuje program schôdze, predmet rozhodovania vlastníkov a výsledok hlasovania, ktorú podpisuje predsedajúci schôdze vlastníkov, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plno mocenstvá, prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Výsledok hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov oznamuje zástupca vlastníkov a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom obvyklým, ktorým je vyvesenie výsledkov v informačnej tabuli vo vchode domu. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jednu uchováva správca vo svojej agende a druhú zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

9. Ak nejde o rozhodovanie podľa bodu 4 tohto článku tejto zmluvy, môže správca alebo zástupca vlastníkov (ak zvoláva schôdzu zástupca vlastníkov na žiadosť štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, potom čo správca na žiadosť týchto vlastníkov schôdzu nezvolal) navrhnuť písomné hlasovanie. Pre písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu v informačnej tabuli vo vchode domu, prípadne inak ako je to zvykom v dome. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zástupcu správcu zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom obvyklým, t.j. vyvesením v informačnej tabuli vo vchode domu. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov podľa bodu 3 tohto článku tejto zmluvy. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemôže byť opakované. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledkov hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu a nebytových priestorov v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsob v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

10. Vlastník bytu a nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný umožniť nahliadnutie do dokladov v lehote najneskôr 30 dní od podania žiadosti vlastníka. Žiadosť môže byť podaná písomne, ústne, elektronickou poštou alebo telefonicky.

11. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Vlastníci pri voľbe zástupcu vlastníkov sú povinní určiť rozsah jeho splnomocnenia pri ich zastupovaní v styku so správcom. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s touto zmluvou o výkone správy. Zástupca nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa ustanovení bodu 3,4 tohto článku tejto zmluvy a § 14 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

12. Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov môžu vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov rozhodnúť o tom, že za túto činnosť zástupcovi prináleží odmena, pričom musia rozhodnúť o jej výške.

Článok VIII. Cena výkonu správy

1. Odmena správcu za výkon správy je stanovená dohodou zmluvných strán v sume 5,90 € bez DPH mesačne za každý byt. Táto suma je splatná vždy k 22. dňu príslušného mesiaca a platí sa spoločne s preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

2. Správca je oprávnený po skončení príslušného mesiaca previesť z účtu zriadeného pre bytový dom odmenu za výkon správy za spravované byty a nebytové priestory na svoj účet.

3. Správcomi prináleží aj úhrada ekonomicky oprávnených nákladov pri realizácii činnosti vyplývajúcej zo zmluvy o výkone správy a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Ide najmä o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, ktorá vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru v dome, pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní, pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome v zmysle čl.IV. bod 15 tejto zmluvy a pri vybavovaní bankových úverov, vybavovaní dotácií zo štátneho rozpočtu, zabezpečovanie stavebného dozoru v súlade s právoplatným cenníkom správcu.

4. Akákoľvek iná zmeny výšky odmeny za výkon správy je možná len dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

Článok IX.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky,údržby a opráv

1. Na opravy, údržbu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a príslušného pozemku sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní prispievať mesačnými platbami, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak. Vlastníci môžu prispievať aj jednotázovými vkladmi, ak sa na tom uznesie schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výšku mesačných úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, tak aby táto pokrývala predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lódií a opravy, údržba a revízia plynových zariadení v domovej kotolni. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú účtovne oddelene od prostriedkov určených na plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov.

3. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí tohto nedostatku sa tieto vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

4. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie zostatku z tvorby do fondu prevádzky, údržby a opráv.

5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome znášajú náklady do do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu ak sa vlastníci dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

6. V prípade nepredvídaných havárií znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome finančné dôsledky, a to aj v prípade, ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu.

7. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov v dome je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré vznikli pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo do výšky zostatku do fondu prevádzky, údržby a opráv.

9. Zodpovednosť za úhrady záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu a nebytového priestoru len vtedy, ak tieto nie sú kryté úhradami za plnenia alebo za úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv.

10. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu alebo pozemku, ak ich náklad nepresiahne sumu 500,- EUR bez DPH, a tiež na úhradu nákladov spojených s odstránením havarijného stavu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstva alebo pozemku, na úhradu nákladov na revízie a

pravidelné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je oprávnený vykonávať podľa zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu.

11. Správca je oprávnený zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov opravu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a vykonávať opatrenia proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo majetku. O takomto opatrení správca do 5 pracovných dní informuje zástupcu vlastníkov domu.

12. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť na odstránenie poistnej udalosti na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu, ktoré sú hradené z fondu. Prípadne plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti prijíma správca a toto je povinný zúčtovať do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Prípadné regresné nároky poisťovne a dojednanú spoluúčasť podľa poistnej zmluvy uhradí správca z fondu.

Článok X.

Obsah a rozsah správy o činnosti správcu

Správa o činnosti obsahuje: hospodárenie domu za predchádzajúci rok a to v rozsahu vyúčtovania jednotlivých služieb za predchádzajúci rok, nevyúčtované mesačné poplatky za správu domu, tvorba a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv, stav spoločných častí a spoločných zariadení domu, plán opráv a návrh výšky preddavkov do FPUO.

Článok XI.

Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene pri zabezpečení pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa tejto zmluvy a zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov, ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov pri súhlase dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

2. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržbe spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnove, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

3. Pri preveze bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka je súčasťou zmluvy aj vyhlásenie správcu o tom, že pôvodný vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv.

4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru ako dotknutá osoba a účastník zmluvy v zmysle zákona č.428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov v zmysle neskorších predpisov, svojim podpisom potvrdzuje pravdivosť jeho osobných údajov, dáva súhlas k ich spracúvaniu v informačných systémoch správcu pre potreby výkonu správy a na ich poskytnutie príslušnej poisťovni, sprostredkovateľovi poistenia a peňažnému ústavu pri otvorení účtu vlastníkov alebo v prípade poskytnutia úveru na obnovu a rekonštrukciu častí domu a spoločných zariadení domu, prípadne sprostredkovateľovi vykonávajúcemu rozúčtovanie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody v rozsahu potrebnom pre rozúčtovanie.

Článok XII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Podľa ustanovenia § 8a ods.1 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov zmluva o výkone správy, jej zmeny, alebo jej zánik schvaľuje dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, alebo jej zmena alebo jej zánik je

záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná dvojtrietinovou 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.

3. Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci ako aj správca. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia dvojtrietinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výpovedná lehota je tri mesiace, prípadne dlhšia ako sa strany dohodnú. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Ak správca končí svoju činnosť podľa tejto zmluvy je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať novému správcovi alebo spoločenstvu vlastníkov všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účte v banke na účet nového správcu alebo spoločenstva vlastníkov, vrátane všetkých aktív a pasív a odovzdá novému správcovi alebo spoločenstvu všetky súdne spory týkajúce sa tohto domu.

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 uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo vlastníkov. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo založené spoločenstvo vlastníkov, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu sa po uplynutí výpovednej lehoty riadia ustanoveniami výpovednej zmluvy o výkone správy (§ 8a ods.7 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov).

5. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou písomných dodatkov, ktoré zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov musí schváliť dvojtrietinová väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s ustanoveniami §14 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

6. 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.

7. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každému vlastníkovi bude doručená jedna kópia tejto zmluvy s podpismi účastníkov zmluvy.

8. Zmluva nadobúda platnosť a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a dvojtrietinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva nadobúda účinnosť od 01.04.2016. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy je každý zálohový predpis platieb. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť doteraz uzavretá zmluva o výkone správy.

V Trenčianskych Tepliciach, dňa 16.01.2016

Termia s.r.o.

ŠTVRT SNP č.138

914 51-Trenčianske Teplice

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome:

Ing. Malíková Vlasta
konateľ spoločnosti

