

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č. 10000617-6-2016-ZVS

uzatvorená v súlade s § 8 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o bytoch“)
(ďalej len „zmluva o výkone správy“)

Čl. I

ZMLUVNÉ STRANY

1. Správca:

Názov: **Novozámocké bytové družstvo, družstvo**
Sídlo: **Nábrežná 22, 940 01 Nové Zámky**
Právna forma: **družstvo**
Registrácia: **Obchodný register Okresného súdu Nitra, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 115/N**
Štatutárny orgán: **predstavenstvo**
V zastúpení: **Eva Ottingerová, predseda predstavenstva**
Mgr. Róbert Kiss, člen predstavenstva
Kontaktná osoba
za správcu je: **Ing. Marián Hruškár**
IČO: **34 122 711**
IČ DPH: **SK2021032343**
DIČ: **2021032343**
Údaje k DPH: **správca je platiteľ DPH**

(ďalej len „**správca**“)

2. Vlastník:

Obchodné meno: **Železnice Slovenskej republiky, Bratislava**
v skrátenej forme “ŽSR“
Sídlo: **Klemensova 8, 813 61 Bratislava**
Právna forma: **iná právnická osoba**
Registrácia: **Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B**
Štatutárny orgán: **Mgr. Tibor Šimoni, MBA, generálny riaditeľ**
Odštepny závod: **Železnice Slovenskej republiky – Stredisko hospodárenia s majetkom Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava**
(ďalej len „**SHM**“)

Osoba splnomocnená
na podpis zmluvy
o výkone správy: **Mgr. Martin Paluk, riaditeľ SHM**
Kontaktná osoba
za vlastníka je: **Ing. Jana Gričová**
IČO: **31 364 501**

IČ DPH: SK2020480121
DIČ: 2020480121
Údaje k DPH: vlastník je platiteľ DPH

(ďalej vlastník (ci) bytov a nebytových priestorov len „**vlastník (ci)**“)
(ďalej správca a vlastník (ci) spolu aj ako „**zmluvné strany**“)

Čl. II PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy o výkone správy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán pri dohodnutých podmienkach spôsobu výkonu správy bytov a nebytových priestorov v obytnom dome súpisné č. 480 v Kamenici nad Hronom (ďalej len „**dom**“) postaveného na pozemku parcela registra C - KN č. 4902, zastavané plochy a nádvoria, o celkovej výmere 155 m² v k.ú. Kamenica nad Hronom, zapísaného na LV č. 454 Katastrálneho odboru Okresného úradu Nové Zámky v prospech SR – Železnice Slovenskej republiky, Bratislava, v skrátenej forme “ŽSR“.
2. Správca je pri výkone správy splnomocnený vlastníkom na zabezpečenie údržby ako aj opravy domu, spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku domu, dodávku plnení súvisiacich s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, prevádzku objektov (bytu, nebytového priestoru) uvedených v tejto zmluve o výkone správy a zároveň na zabezpečenie plnenia povinností vyplývajúcich z platných legislatívnych noriem.
3. Správca splnomocnený vlastníkom sa zaväzuje, že pre vlastníka obstará služby v súlade s touto zmluvou o výkone správy na základe požiadavky vlastníka alebo povinnosti vyplývajúcej z legislatívnych noriem a vlastník sa zaväzuje za poskytovanie týchto služieb uhrádzať poplatok za výkon správy, a to vo výške 6,32 €/1 byt/mesačne, t.j. 25,28 € (slovom: dvadsaťpäť eur a dvadsaťosem centov) bez DPH za všetky 4 byty mesačne.
4. Vlastník sa zaväzuje za obstarané a dodané služby podľa tejto zmluvy o výkone správy zaplatiť finančnú čiastku, resp. čiastky, ktoré správca od neho bude požadovať v zmysle faktúry a vyúčtovania na základe cenníka služieb schváleného a vydaného výkonným orgánom správcu. Vlastník sa ďalej zaväzuje platiť preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a platiť preddavky plnení spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru v dome v dohodnutej výške a v súlade s kalkuláciou mesačných preddavkov.

Čl. III PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný vykonávať správu domu a zároveň si plniť povinnosti, ktoré mu vyplývajú z platných legislatívnych noriem samostatne, v mene vlastníka (ov) a na jeho účet. Taktiež je oprávnený konať pri správe domu za nich pred súdom.
2. Správca je povinný viesť samostatné (bankové) analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca vedie oddelene od svojich vlastných účtov v peňažnom

ústave, a to osobitne za každý takto spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v peňažnom ústave sú vlastníci v dome. Správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona, ktorým je Zákon č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov v znení neskorších predpisov.

3. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov v dome, vzniknuté pri výkone správy, do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
4. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, tovarov a prác, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy nesú vlastníci v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi. Táto zodpovednosť sa vzťahuje aj na plnenia súvisiace s poskytnutím úverov, pôžičiek a dotácií.
5. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenie 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. Pri správe majetku vlastníkov v dome je správca povinný zabezpečiť:
 - a) vedenie účtovníctva o správe domu
 - b) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva
 - c) vykonanie odbornej prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení a to elektrických podľa platných predpisov, ako aj tepelných zariadení a komínov
 - d) hospodárenie s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s touto zmluvou o výkone správy, ochranu práv vlastníkov a dbať o ich záujmy pred záujmami vlastnými
 - e) zastupovanie vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome podľa § 8 b Zákona o bytoch
 - f) vykonávanie práv k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov
 - g) sledovanie úhrad za plnenia a úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky
 - h) nahliadnutie do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv na požiadanie vlastníkov
 - i) zvolanie schôdze vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov v dome
 - j) odstraňovanie havarijných stavov a obnovenie prevádzky objektu domu
 - k) odplatné pohotovostné služby na odstránenie havarijných porúch v pracovných dňoch v čase od 15,00 hod. do 07,00 hod. a počas dní pracovného pokoja a sviatkov nepretržite
 - l) vypracovanie ročného plánu opráv, ktorý zohľadní opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok a predložiť ich na schválenie schôdzi vlastníkov v dome

- m) udržiavanie vyhovujúceho technického stavu strojnotechnologického zariadenia, studní, žump a pod. za odplatu
 - n) dojednávanie najvýhodnejších podmienok v prospech vlastníka (ov) v dome pri dodávke služieb pri obnove a údržbe domu a pritom sa riadiť rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome o výbere dodávateľa, ktoré organizuje správca v zmysle platných interných smerníc
 - o) poskytovanie služieb a plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu už vytvorených zdrojov finančného krytia a to:
 - odvod odpadových a zrážkových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - opravu a údržbu spoločnej televíznej antény
 - poistenie domu
 - deratizáciu a dezinfekciu spoločných častí a zariadení domu
 - bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci a ochranu pred požiarom
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - administráciu dohôd o vykonaní prác
 - poistenie majetku a zodpovednosti za škodu
 - finančné služby poskytované finančnými inštitúciami
7. Pri zabezpečovaní prevádzky domu, bytov a nebytových priestorov v dome správca vypočíta výšku mesačných preddavkov na úhradu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy o výkone správy, pripadajúcu na jednotlivé byty, resp. nebytové priestory, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. V priebehu roka je správca oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, taktiež v prípade potreby finančného krytia mesačných záloh platených dodávateľom služieb.
8. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zaráčňuje do veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníkov 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
9. Skutočné náklady za poskytnuté plnenie rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa:
- a. počtu osôb
 - dodávky na elektrickú energiu na osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - odvoz odpadových vôd (vývoz fekálií), v prípade že majú vlastníci merače, tak podľa spotreby
 - b. nákladov
 - za deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu, za odvod zrážkovej vody, za čistenie komínov podľa počtu aktívnych komínových priechodov v jednotlivých bytoch, za výkon správy, odmeny zástupcom vlastníkov.
10. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení

domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, o zmene poisťných podmienok domu, ako aj údaje o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je správca povinný vykonať aj ročné vyúčtovanie tvorby a použitia fondu prevádzky len pre dom, údržby a opráv a ročné vyúčtovanie úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtovaných na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, čerpanie a zostatok poskytnutého úveru, ak dom úver čerpá.

11. Správcaovi prináleží aj úhrada ekonomicky oprávnených nákladov pri realizácii činností vyplývajúcich mu zo zmluvy o výkone správy. Ide najmä o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, ktorá vlastníkom domu, resp. vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka, pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní, pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome. Úhradu týchto nákladov si správca uplatňuje u tohto subjektu, ktorý ich spôsobil.
12. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, odovzdať preberajúcemu správcaovi všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov z účtu v banke na účty nového správca alebo spoločenstva. Správca nezodpovedá za plnenie tohto bodu zmluvy o výkone správy v prípade, že vlastník domu, resp. vlastníci bytov a nebytových priestorov nebudú mať uzatvorenú zmluvu o výkone správy domu a nový správca neoznámí najneskôr 10 dní pred skončením správy domu číslo bankového účtu domu.
13. Akákoľvek zmena, zrušenie, splynutie alebo zlúčenie správca, nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov.
14. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správca. 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. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správca ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov (zákon č. 99/1963 Z.z. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov, zákon č. 233/1995 Z.z. Exekučný poriadok v znení neskorších predpisov), ktorý smeruje proti majetku správca.
15. Správca je oprávnený všetky spory, ktoré vznikli, resp. v budúcnosti vzniknú v súvislosti s porušením dohodnutých podmienok v zmluve o výkone správy, riešiť formou súdneho a exekučného konania.
16. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zmluvy o výkone správy, pokiaľ tieto nie sú zapríčinené konaním z rozhodnutia vlastníkov alebo z nedostatku finančných prostriedkov na účte domu.
17. Správca je povinný priebežne upozorňovať vlastníkov, ak sú v omeškaní s platbami, na výšku nedoplatku.
18. Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Zákona o bytoch, ak je návrh schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome.

19. Správca je povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od dlžníkov domu.

Čl. IV. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

Vlastník je povinný:

1. Mesačne vopred uhrádzať správcom stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu do 25.-ho dňa príslušného mesiaca pripísaním na účet domu.
2. Mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv na účet bytového domu vo výške schválenej vlastníkami.
3. Platiť správcovi mesačne príspevok za výkon správy vo výške 6,32 € (slovom: šesť eur a tridsaťdva centov) bez DPH za 1 byt mesačne, t.j. 25,28 € (slovom: dvadsaťpäť eur a dvadsaťosem centov) bez DPH za všetky štyri byty mesačne. Správca je oprávnený príspevok za výkon správy ročne zvýšiť v prípade potreby o mieru inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom SR, ktorá presiahne voči dňu podpisu tejto zmluvy o výkone správy alebo ku dňu poslednej zmeny odplaty za správu hodnotu 10 %.
4. V prípade omeškania s platbami podľa ods. 1 a ods. 2 tohto článku zmluvy o výkone správy, sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu. Výška zmluvnej pokuty z dlžnej čiastky sa rovná výške úroku z omeškania tak, ako je určená v ust. § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.
5. Vlastník je povinný vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenie uhradiť do 30 dní odo dňa písomného doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok po započítaní zročných pohľadávok, alebo so súhlasom vlastníka tento preplatok započítať do platieb na ďalšie obdobie.
Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto svojej povinnosti, je povinná zaplatiť úrok z omeškania v súlade s príslušnými ustanoveniami § 517 ods. 2 zákona č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, a to za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
6. Vlastník môže v lehote 30 dní odo dňa doručenia písomného vyúčtovania požiadať správcu o podanie vysvetľujúcich informácií o účtovných položkách vyúčtovania a o opravu nesprávne uvedených údajov, ktoré majú podľa vlastníka vplyv na výsledok vyúčtovania (reklamácia). Reklamácia musí byť doručená správcovi v písomnej forme najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania.
7. Vlastník spolu s osobami, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, má právo užívať nielen byt, prípadne nebytový priestor v dome, ale aj spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
8. Vlastník je povinný písomne správcovi do jeho vlastných rúk oznamovať v lehote najneskôršie do jedného mesiaca všetky zmeny, ktoré sú dôležité pre:
 - a) určenie výšky mesačných platieb, t.j. každú zmenu počtu, ako aj mien osôb bývajúcich v byte
 - b) vnútornú evidenciu zmeny počtu osôb s konkrétnymi menami osôb

- c) nahlásiť každú zmenu korešpondenčnej adresy tak, aby správca mohol bez ťažkostí vlastníkovi doručovať potrebné písomnosti
9. Pre potreby ročného zúčtovania nákladov za užívanie bytu, je za každý byt kalkulované minimálne s jednou osobou a to aj v prípade, keď v rozhodujúcom období v byte nikto nebýval.
 10. Vlastník má právo a zároveň povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť vykonané v písomnej forme a doručené každému vlastníkovi minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal a to spôsobom v dome obvyklým v lehote do 5 pracovných dní odo dňa konania schôdze vlastníkov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
 11. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň 2/3 hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov, ak zákon č. 182/1993 Z.z. neustanovuje inak.
 12. Vlastníci v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecny úrad.
 13. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci v dome najmenej 7 kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Písomné hlasovanie upravuje zákon č. 182/1993 Z.z. a technickú stránku zabezpečuje správca.
 14. Za každý byt v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt v dome. Vlastníci bytu môžu písomne a s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ich na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníkov bytu v dome.
 15. Vlastníci bytu majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný umožniť týmto osobám nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, a

to najneskoršie do 15 dní od doručenia písomnej žiadosti vlastníka bytu, ak sa nedohodnú inak.

16. Ak vlastník bytu v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, prípadne si neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť ich predaj.
17. V prípade predaja alebo darovania bytu, je kupujúci alebo obdarovaný povinný predložiť správcovi fotokópiu listu vlastníctva preukazujúcu zmenu v osobe vlastníka najneskoršie do 7 dní od jeho obdržania z katastra nehnuteľností, za účelom uzatvorenia zmluvy o výkone správy.
18. Vlastník je povinný bezodkladne oznámiť správcovi prenájom svojho bytu, prípadne nebytového priestoru, a je tiež povinný oznámiť správcovi počet členov v domácnosti nájomcu s menami rodinných príslušníkov, najneskoršie do 5 dní od uzavretia nájomnej zmluvy. Táto povinnosť vlastníka platí aj v prípade zmeny počtu osôb členov domácnosti nájomcu, prípadne ďalších skutočností rozhodujúcich pre určenie platieb.
19. Vlastník bytu nemá pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov bytu, právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
20. Vlastník berie na vedomie, že pri predaji, zámene, darovaní bytu, prípadne uzavretím zaopatrovacej zmluvy, kde predmetom plnenia zo strany zaopatrovaného je byt v dome, členstvo v NZBD dňom účinnosti takéhoto prevodu, prechádza na nového vlastníka.
21. Vlastníci v dome si zvolia svojho splnomocneného zástupcu. Splnomocnený zástupca zabezpečuje styk vlastníkov so správcom. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy. Nie je však oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci.
22. Vlastník je povinný odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu, prípadne príslušenstve spôsobil sám alebo ho spôsobili osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívali.
23. Vlastník je povinný pred zahájením stavebných úprav v byte alebo v nebytovom priestore požiadať správcu a príslušný úrad o písomný súhlas na ich realizáciu.
24. Vlastník alebo užívateľ niektorého bytu alebo nebytového priestoru v dome, kde je správcom NZBD Nové Zámky, je povinný dodržiavať domový poriadok NZBD.

Čl. V.

SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať a obstaráť v prospech vlastníkov na základe zadanej požiadavky alebo povinností vyplývajúcich z legislatívnych

noriem, čo najvýhodnejšie obchodné podmienky, ktoré bolo možné dojednať v ich prospech.

2. Pri výbere dodávateľa je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.

Čl. VI.

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

1. Vlastník berie na vedomie, že 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.
2. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z.:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného 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 a to vo výške pohľadávok voči vlastníkovi zo zákonného záložného práva
 - 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 nedohodli inak
3. Vlastníci berú na vedomie, že prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca na osobitnom bankovom účte a to osobitne pre každý spravovaný dom oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia. Správca vedie samostatné účtovníctvo za každý dom prostredníctvom analytických účtov, pričom správca musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Účastníci tejto zmluvy o výkone správy sa dohodli tak, že prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré boli použité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nebudú vracieť, ale prechádzajú formou zostatkov do nasledujúceho kalendárneho roka.
4. Účastníci tejto zmluvy o výkone správy sa dohodli na rozsahu oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv pre správcu nasledovne:
 - a) v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený havárie bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác vykonať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov
 - b) pravidelne sa opakujúce prehliadky a odborné skúšky, výrobu, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (vyhradené technické zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia, predovšetkým vlastnými kapacitami, na použitie prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov

- c) bežné drobné opravy a údržbu, ktorých náklad nepresahuje sumu 199,-EUR (slovom: stodeväťdesiatdeväť eur) na bytový dom, je správca oprávnený vykonať bez schvaľovania výberu dodávateľa, najmä svojimi vlastnými kapacitami. K použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu prevádzky údržby a opráv, sa vyžaduje predloženie žiadanky (objednávky) od zástupcu vlastníkov v dome, pričom výber dodávateľa zabezpečuje správca výberovým konaním, alebo výberom z predložených cenových ponúk
 - d) pri opravách, údržbe a rekonštrukcii, ktorá predvídateľne presiahne sumu 665,- EUR (slovom: šesťstošesťdesiatpäť eur), predpokladané náklady schvaľujú vlastníci s poukazom na ust. § 14 zákona č. 182/1993 a zároveň rozhodujú na základe predložených ponúk správcom o výbere dodávateľa prác
5. Správca je splnomocnený a zaväzuje sa, že prevádzku domu a jednotlivých bytov, opravy a údržbu spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, zabezpečí predovšetkým vlastnými kapacitami. V opačnom prípade ich zabezpečí dodávateľským spôsobom v zmysle platných smerníc a na základe výberového konania, alebo výberom z predložených cenových ponúk.
6. Správca je povinný v súlade so zásadami zmluvy o výkone správy vypočítať výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv potrebnú na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a jednotlivých bytov.

ČI. VII. OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Vlastník (ci) splnomocňuje správcu na právne úkony v jeho mene, v rozsahu zabezpečenia povinností podľa zmluvy o výkone správy. Z týchto úkonov správcu je zaviazaný priamo vlastník (ci).
2. Vlastník (ci) splnomocňuje správcu na právne úkony vyplývajúce z uplatnenia zákonného záložného práva voči dlžníkom domu, ktorých dlh prevyšuje trojnásobok stanovenej mesačnej výšky preddavkov úhrad.
3. Vlastník (ci) poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastník (ci) sa súčasne zdrží vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
4. Vlastník (ci) splnomocňuje správcu, aby dom poistil.
5. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy, ktorá by bola v rozpore so zmluvou o výkone správy, znáša v plnom rozsahu správca.
6. Vlastník (ci) v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru je povinný požiadať správcu o vyhlásenie, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv.
7. Vlastník (ci) je povinný na svoje náklady byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravu. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.

8. Vlastník (ci) bytu alebo nebytového priestoru je v súlade s ust. § 11 ods. 3 Zákona o bytoch 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 spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu. Ak vlastník (ci) neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
9. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov, dáva vlastník správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v zmluve o výkone správy alebo v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom zmluvou o výkone správy. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy. V opačnom prípade je vlastník oprávnený svoj súhlas odvolať. Vlastník (ci) dáva svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov je povinný bezodkladne oznámiť správcovi.
10. Vlastník (ci) splnomocňuje správcu na všetky právne úkony súvisiace s prenájomom a bežnou prevádzkou spoločných priestorov v dome. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, je (po zdanení daňou z príjmu) príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
11. Vlastník (ci) splnomocňuje správcu na podanie príslušného návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome podľa ust. § 8b ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z.
12. Vlastník (ci) udeľuje splnomocnenie podľa § 31 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov správcovskej spoločnosti Novozámocké bytové družstvo, družstvo na konanie vo všetkých právnych úkonoch voči finančným a bankovým inštitúciám.
13. Účastníci zmluvy o výkone správy sa dohodli tak, že správca je oprávnený zastupovať vlastníka (ov) pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb, alebo priamo činnosťou iného vlastníka. Je oprávnený vymáhať aj vzniknuté nedoplatky súdnou cestou a v exekučnom konaní.
14. Doručovanie v styku správcu s vlastníkom sa vykonáva na adresu naposledy známu u správcu:
 - a) hromadne spracovávané informácie (kalkulácie mesačných preddavkov, vyúčtovanie ročných nákladov a pod.) prednostne prostredníctvom zástupcov vlastníkov alebo poštou
 - b) individuálne informácie (upomienky, zmluvy, rozhodnutia správcu a pod.) spravidla poštou
 - c) ak adresát odoprie písomnosť prijať, táto sa považuje za doručenie dňom, keď bolo jej prijatie odopreté
15. Správca nie je oprávnený a ani nedisponuje zákonnými kompetenciami riešiť medziľudské vzťahy v dome.
16. Na ostatné, v zmluve o výkone správy neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

17. Neoddeliteľnou súčasťou Zmluvy je Príloha č. 1 – Prehlásenie pre účely posúdenia obchodného partnera'' v súvislosti s ustanovením § 2 písm. n) zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. Obchodný partner je povinný Vlastníkovi písomne oznámiť každú zmenu súvisiacu s personálnym, ekonomickým alebo iným prepojením voči Prenajímateľovi a to do piatich (5) dní odo dňa vzniku zmeny.

Čl. VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú. Správca alebo vlastník (ci) môže zmluvu o výkone správy písomne vypovedať aj bez udania dôvodu s tým, že výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede.
2. Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých jedno vyhotovenie obdrží správca a dve vyhotovenia vlastník.
3. Zmluvu o výkone správy možno meniť a dopĺňať len písomne, číslovanými dodatkami obojstranne odsúhlasenými a podpísanými zmluvnými stranami.
4. Zmluva o výkone správy nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákonom o slobode informácií.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu o výkone správy prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

Za správcu:

Za vlastníka:

V Nových Zámkoch 30.05.2016

V Bratislave 06.06.2016

.....
Novozámocké bytové družstvo, družstvo
Eva Ottingerová
predsedníčka predstavenstva NZBD

.....
Železnice Slovenskej republiky, Bratislava
v skratenej forme "ŽSR"
Mgr. Martin Paluk
riaditeľ
ŽSR – Stredisko hospodárenia s majetkom
Bratislava

.....
Novozámocké bytové družstvo, družstvo
Mgr. Róbert Kiss
člen predstavenstva NZBD