

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY Č. 179/2022

uzavretá podľa §-u 8a zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení o vlastníctve bytov
a nebytových priestorov znení neskorších predpisov

Zmluvné strany:

1. Stavebné bytové družstvo Liptovský Mikuláš

so sídlom Za Havlovci 4380, 031 01 Liptovský Mikuláš

Zastúpené: Radoslav Janovčík – predseda predstavenstva

Mária Kyseľová – člen predstavenstva

IČO: 00 222 011

DIČ: 2020581244

Bankové spojenie:

IBAN:

Zapísané: Obchodný register Okresného súdu v Žiline, oddiel Dr. vl. č. 123L

ďalej len „správca“

a

2. Vlastníci nebytových priestorov objektu Združeného zariadenia občianskej vybavenosti, Smrečianska 677 Liptovský Mikuláš-Podbreziny (ďalej len „dom“), zapísaní na LV č. 1013 vedeného Okresným úradom Liptovský Mikuláš, katastrálny odbor, katastrálne územie Okoličné, obec a okres Liptovský Mikuláš, postavenom na pozemku registra „C“ parc. č. 704/16.

Zastúpení osobou poverenou vlastníckmi nebytových priestorov v dome k podpisu tejto zmluvy o výkone správy na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov nebytových priestorov dňa 20.06.2022.

Poverená osoba: **Peter Mudroň**

Dátum narodenia:

trvale bytom: Smrečany 191, 032 05 Smrečany

Účet domu v banke:

IBAN:

ďalej len "vlastníci NP"

Čl. 1

Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy sú :

- vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov nebytových priestorov (ďalej len „NP“) pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu
- spôsob správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku
- zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "FPÚO") vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi

- d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, vedenie účtu domu v banke
- e) zásady určenia výšky platieb za správu
- f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu
- g) služby spojené s užívaním nebytového priestoru

Čl. 2

Práva a povinnosti správcu

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

1. Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo pre spravovaný dom.
Prostriedky získané z úhrad za zabezpečenie služieb a úhrad preddavkov do FPÚO podľa mesačného zálohového predpisu je správca povinný viesť na samostatnom účte oddelene od účtu správcu v banke.
Tieto prostriedky nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie použiť prostriedky získané z úhrad na zabezpečenie služieb a úhrad preddavkov do FPÚO vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Uvedené prostriedky a preddavky nemôžu byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu podľa osobitných predpisov (Civilný sporový poriadok, Exekučný poriadok), ktorý smeruje proti majetku správcu.
Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci NP v dome, správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.
2. Pri správe majetku vlastníkov NP je správca povinný :
 - a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s touto zmluvou
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov NP v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
 - c) zastupovať vlastníkov NP v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov NP v dome
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPÚO od vlastníkov NP v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky, pričom pre ich súdne vymáhanie platia samostatné ustanovenia tejto zmluvy
 - f) umožniť vlastníkovi NP v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚO
 - g) zvolať schôdzu vlastníkov NP v dome podľa potreby, najmenej raz za rok alebo keď o to požiadajú vlastníci NP v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov
 - h) vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu, stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby FPÚO domu na kalendárny rok
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby NP na uspokojenie pohľadávok podľa §-u 15 zákona o prevodoch bytov do osobného vlastníctva, ak je schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov NP
 - j) podať návrh na exekučné konanie alebo návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby
 - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a zákonom č.182/1993 Z. z. v platnom znení
 - l) priebežne zverejňovať na mieste obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu
 - m) pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov NP v dome
 - n) riadiť sa rozhodnutím vlastníkov NP v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie

odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu

3. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov NP v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenie alebo do výšky zostatku FPÚO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy nesie vlastník NP v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚO správcovi.
4. Správca je povinný najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom NP v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia prostriedkov FPÚO a úhrad za plnenia pre jednotlivých vlastníkov v dome. Správca je povinný do 30.11. bežného roka predložiť vlastníkom v dome ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
5. Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť, je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom NP v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet v banke zriadený novým správcom alebo spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi NP v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania FPÚO, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov NP v dome, ako aj ďalšie dokumenty potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.
6. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov NP domu alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov NP domu na nového správcu alebo spoločenstvo.
7. Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby NP v dome na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov NP v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov o dlžníkoch v dome a výške ich dlhu.
8. Správca je povinný podať návrh na exekučné konanie na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov NP v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov NP o dlžníkoch v dome a o výške ich dlhu.
9. Správca je povinný po vyčiarknutí zo zoznamu správcov o tejto skutočnosti informovať vlastníkov NP v dome do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov a pri ukončení výkonu správy je povinný postupovať v súlade so zákonom.
10. Správca je povinný písomne informovať všetkých vlastníkov v dome o vzniku spoločenstva zo zákona a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.
11. Správca má právo bezplatne a na viditeľnom mieste označiť dom informáciou o tom, že vykonáva správu tohto domu.
12. Správca je oprávnený:

a) vypočítať vlastníkom NP v dome výšku mesačných preddavkov v mesačnom zálohovom predpise na úhradu za poskytované plnenia a meniť ich výšku, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov a zo zmeny rozsahu zabezpečovaných služieb

b) **rozúčtovať skutočné náklady** za poskytnuté plnenia podľa spoluvlastníckeho podielu NP:

-poistenie domu

-skutočné náklady za elektrickú energiu – osvetlenie

rozúčtovať podľa nameraných hodnôt:

-dodávku studenej vody

-dodávku studenej vody na ohrev

-dodávku tepla na ohrev TÚV

-dodávku tepla a všetko podľa platných právnych predpisov

rozúčtovať skutočné náklady rovnakým dielom na NP:

-pomerné rozdeľovače vykurovacích nákladov (pomerné merače tepla)

-havarijnú službu

-upratovanie

-deratizáciu

rozúčtovať náklady odpisov podľa počtu

-meračov vody

-meračov tepla

13. Správca je povinný predložiť právnickej osobe, ktorá rozpočítava jednotlivým vlastníkom NP množstvo tepla na vykurovanie podľa údajov PRVN ceny tepla v príslušnom kalendárnom roku a množstvo tepla dodaného v jednotlivých obdobiach kalendárneho roka domu. Zodpovednosť za správnosť údajov pre vyúčtovanie dodaného tepla na vykurovanie nesie právnická osoba, ktorá rozpočítava dodané teplo do domu jednotlivým vlastníkom NP.

14. Rozúčtovanie je správca povinný vykonať najneskôr do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka.

a) rozúčtovaním zistený preplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť vlastníkom NP do 15.07. bežného roka

b) súdne vymáhať dlh od dlžníka v dome, pričom náklad na súdne vymáhanie je nákladom FPÚO. Po vymožení dlhu sa súdny poplatok vráti späť do FPÚO

c) prechodne použiť prostriedky FPÚO na úhradu za plnenia spojené s užívaním NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku po prerokovaní so zástupcom vlastníkov NP

Po preklenutí nedostatku na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia späť do FPÚO.

Čl. 3

Práva a povinnosti vlastníkov pri správe a prevádzke domu

1. Vlastníci NP sú povinní správcovi :

a) poukazovať mesačne preddavky do FPÚO podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov NP v dome

b) poukazovať mesačne preddavky na úhrady plnení

c) uhrádzať mesačne poplatok za výkon správy

Uvedené platby špecifikované položkovite v mesačnom zálohovom predpise sú vlastníci NP povinní uhrádzať správcovi od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade do katastra nehnuteľností vo výške určenej jednotlivým vlastníkom NP, a to za bežný mesiac mesačne vopred.

2. Vlastník NP je povinný:

a) bezodkladne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodné pre určenie platieb podľa čl.3 ods. 1 písm. b) tejto zmluvy

b) na požiadanie správcu umožniť vstup do NP v súlade s §11 odst.3 Zákona č.182/1993 Z.z. v znení

neskorších predpisov

- v prípade, že vlastník NP neumožní vstup na montáž vodomeru na studenú vodu, resp. na jeho odpočet, je povinný uhradiť 1,2 násobok priemernej spotreby domu

c) rozúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť správcovi na účet domu do 15.07. bežného roka

3. Postup schvaľovania uznesení schôdze vlastníkov NP:

- (1) Vlastník NP v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi NP v dome najneskôr sedem dní pred konaním schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do 7 dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.
- (2) Za každý nebytový priestor v dome má vlastník NP v dome jeden hlas pripadajúci na nebytový priestor v dome, to platí aj vtedy, ak je nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.
- (3) Vlastníci nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o
 - a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami nebytových priestorov v dome,
 - b) výške platby za správu,
 - c) zmene formy správy,
 - d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
 - e) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
 - f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,
 - h) súhlase s úpravou nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
 - i) súhlase s úpravou nebytového priestoru, ktorou vlastník nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušenstva pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
 - j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
 - k) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby nebytového priestoru v dome,
 - l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - r) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8.
 - s) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku
- (4) Vlastníci nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov

- všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o
- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
 - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
 - f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku
- (5) Súhlas všetkých vlastníkov nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov nebytového priestoru v dome.
- (6) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 3 až 5, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
- (7) Ak vlastníci nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov NP v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov NP v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov NP v dome.
- (8) Vlastník NP v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní 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 vlastníka NP v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov NP alebo na požiadanie aj vlastníkovi NP v dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom NP v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník NP v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.
- (9) Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú vlastníci NP v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti vlastníkov NP v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie majú vlastníci NP v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.

Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci NP v dome najneskôr sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka NP v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci NP v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné

úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník NP v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca vlastníkov NP v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 7 dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov NP v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

- (10) Prehlasovaný vlastník NP v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník NP v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník NP v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov NP podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka NP v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov NP v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov NP v dome, ak ich za vlastníkov NP v dome podpísala nimi poverená osoba.
- (11) Vlastníci NP v dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva NP na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov NP voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚO.
- (12) Ak vlastník NP svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov NP v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje NP, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov NP ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka NP v dome nariadiť predaj NP.
- (13) Vlastníci NP vykonávajú úhrady do FPÚO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚO sa započítava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
- (14) Styk vlastníkov NP so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov NP zvolený na schôdzi vlastníkov NP. Zástupca vlastníkov NP nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci NP.

Čl. 4

Spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. Správca zabezpečuje prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí a spoločných zariadení na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov NP o výbere dodávateľa a rozhodnutia o príslušnej oprave v dome v súlade s čl. 3 tejto zmluvy
2. Správca je povinný zabezpečiť dodávku tovaru a služieb pre dom a to najmä:
 - dodávku elektrickej energie
 - dodávku studenej a teplej vody
 - dodávku tepla na vykurovanie
 - odvádzanie odpadových vôd
 - deratizáciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - požiarnu ochranu spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa požiadaviek vlastníkov
 - poistenie domu okrem poistenia NP a jeho príslušenstva
 - revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení

- kontrolu, prehliadky a výmenu meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií
- 3. Správca môže rozhodnutie vlastníkov NP realizovať objednávkou pri nákladoch do 800,00 EUR a písomnou zmluvou pri nákladoch nad 800,00 EUR.
- 4. Na základe rozhodnutia vlastníkov NP je možné, aby si niektoré činnosti vlastníci vykonávali sami. Úhrada za túto činnosť je realizovaná prostredníctvom príkaznej zmluvy.

Čl. 5

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s FPÚO

1. Z FPÚO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. Prostriedky fondu vedie správca v analytickom členení podľa jednotlivých domov. Nesmie ich použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
3. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami FPÚO je pre správcu nasledovný:
 - a) v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác zrealizuje bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov
 - b) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, výrobu, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvíhacie 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 a na použitie prostriedkov z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov
4. Na opravy, údržbu a investície do spoločných častí a spoločných zariadení domu prispievajú vlastníci mesačnými preddavkami určenými podľa čl. 3 ods. 1 tejto zmluvy.
5. Prostriedky FPÚO uvedené v ods. 4 môžu byť použité na financovanie opráv, údržbu a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov .
6. Prostriedky FPÚO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku.
7. Príjmom FPÚO sú
 - a) mesačné preddavky vlastníkov NP
 - b) príjem za prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke
 - d) príjmy z výťažku exekúcie NP, príjmy z dobrovoľnej dražby NP vo výške pohľadávok voči vlastníkovi NP zo zákonného záložného práva
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím FPÚO
 - f) príjmy z predaja spoločných častí alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci NP v dome nedohodli inak

Čl. 6

Úhrady za výkon správy

1. Výška poplatku za výkon správy (čl. 3 ods. 1 písm. c) tejto zmluvy) mesačne za každý nebytový priestor je **8,- EUR** vrátane DPH. Správca je oprávnený meniť výšku tohto poplatku ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny výšky ročnej inflácie vyhlásenej štatistickým úradom SR, zmeny výšky minimálnej mzdy, zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodne s vlastníkmi v dome.

Vyúčtovanie zálohy za výkon správy správca vykoná nasledovne:

- a) od súčtu nákladov na strediská Správa a Údržba za príslušný kalendárny rok sa odpočítajú výnosy strediska Údržba, výsledok predstavuje náklad na výkon správy v príslušnom kalendárnom roku
 - b) vyúčtovaním zistený nedoplatok alebo preplatok sa vysporiada v rámci ročného vyúčtovania služieb s vlastníkmi NP
2. Správca je oprávnený do 27. príslušného mesiaca (mesačne vopred) previesť z bankového účtu domu preddavok za výkon správy na svoj účet.
 3. Služby poskytované správcom spoplatňované samostatne mimo preddavku na výkon správy sú najmä:
 - a) zabezpečenie podkladov pre získanie štátnej dotácie na odstránenie systémových porúch
 - b) zabezpečenie pridelenia dotácie SLOVSEFF
 - c) zabezpečenie úveru v banke
 - d) zabezpečenie podania žiadosti o úver zo ŠFRB
 - e) príprava zmlúv o dielo vrátane spolupráce pri výbere dodávateľa, technickom dozore pri realizácii diela, prevzatie diela
 - f) zabezpečenie stavebného povolenia
 - g) zabezpečenie kolaudačného rozhodnutia
 - h) vymáhanie úroku z omeškania od vlastníka NP
 - i) vymáhanie zmluvnej pokuty od dodávateľa resp. zhotoviteľa diela, ktorý je v omeškani
 - j) poskytnutie finančnej výpomoci zo zabezpečovacieho fondu správcuPodmienky výpomoci stanovuje správca.
 4. Výšku úhrady za poskytnuté služby stanovuje predstavenstvo správcu. Aktuálny cenník služieb je k dispozícii u správcu alebo na web stránke správcu www.sbdlm.sk.

Čl. 7

Osobitné ustanovenia

1. Okrem zastupovania vlastníkov NP správcom v súlade s §-om 8b ods. 1 písm. c) a e) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov vlastníci NP splnomocňujú správcu na:
 - a) právne úkony v ich mene v súvislosti s využitím zákonného záložného práva
 - b) na právne úkony súvisiace s prenájomom a bežnou prevádzkou spoločných priestorov v dome v súlade s podmienkami ustanovenia §14 zákona.
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
3. a) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva NP sú povinní doložiť pre vkladové konanie na katastrálnom úrade potvrdenie správcu, že vlastník NP nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním NP a na tvorbe FPÚO, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. Poplatok za toto potvrdenie je stanovený podľa predpisu č. 1.

O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní po zápise v katastri nehnuteľností). Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.

- b) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva NP (predaj, darovanie, zámenná zmluva) na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník NP v dome pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom NP na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
4. Vlastníci NP sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných NP alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu a NP alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich NP užívajú.
 5. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy NP, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, porušili normy hlukovej priestupnosti alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu správcu, resp. súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.
 6. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov dávajú vlastníci správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou.
Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci NP oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.
 7. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, ktorou sa určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie služieb spojených s užívaním NP, vrátane zálohy na výkon správy a mesačný preddavok do FPÚO domu, v ktorom sa príslušný NP nachádza.
 8. Správca nie je zodpovedný za dodržiavanie predpisov o požiarnej ochrane a o bezpečnosti práce v dome.

Čl. 8

Doručovanie písomností

1. Správca doručuje vlastníkom NP mesačný zálohový predpis a ročné vyúčtovanie za poskytnuté plnenia prostredníctvom elektronického doručovania.
Vlastník je povinný vyplniť dohodu o elektronickom doručovaní.
2. V prípade nemožnosti doručenia písomností podľa predošlého odseku, správca zašle písomnosti doporučeným listom na náklady vlastníka NP. Povinnosť správcu doručiť písomnosť je splnená ako náhle pošta písomne potvrdí prevzatie listu alebo ho vráti ako nedoručiteľný.
3. Na požiadanie vlastníka NP správca môže zasielať písomnosti uvedené v ods. 1 aj na korešpondenčnú adresu za úhradu nákladov podľa platnej výšky poštovného.

Čl. 9.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou tri mesiace.
Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
Vlastníci NP môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov NP v dome.
Zmluvné strany môžu zmluvu vypovedať bez udania dôvodu.
2. Zmluva o výkone správy, jej zmeny alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov NP. Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov NP, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastníkami NP, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená.
Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi NP do 30 dní od jej schválenia vlastníkami NP.
3. Zmluva o výkone správy je vyhotovená v troch rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis obdrží správca a 2 rovnopisy obdrží druhá zmluvná strana, z toho: jeden rovnopis obdrží osoba poverená k podpisu zmluvy za vlastníkov a jeden rovnopis obdrží vlastník NP Mesto Liptovský Mikuláš.
Všetky rovnopisy budú podpísané úradne osvedčenými podpismi, pričom náklad na osvedčenie podpisu osoby poverenej k podpisu zmluvy za vlastníkov (3 x), podpisu predsedu predstavenstva a člena predstavenstva (1 x) bude hrazený z fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Všetky ostatné náležitosti, ktoré zmluva neobsahuje, sa riadi a Občianskym zákonníkom a Zákonom č. 182/93 Z. z. v platnom znení.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si znenie tejto zmluvy o výkone správy pred jeho podpísaním prečítali, jeho obsahu porozumeli, s jeho obsahom bezvýhradne súhlasia, ďalej vyhlasujú, že úkon nebol urobený v tiesni, ani nijak jednostranne nevýhodne a na znak súhlasu pripájajú svoje podpisy.
6. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu správcom a osobou poverenou vlastníkami nebytových priestorov, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť v súlade s § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení, úradne osvedčená. Zmluvné strany sa dohodli, že zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.07.2022. Táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá sa zverejňuje v Centrálnom registri zmlúv.

V Lipt. Mikuláši, dňa 22-06-2022

Za správcu :
Radoslav JANOVČÍK
predseda predstavenstva

Za vlastníkov:
Peter MUDROŇ, poverená osoba

Mária KYSELOVÁ
člen predstavenstva



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Radoslav Janovčík**, dátum narodenia: _____ rodné číslo: _____ pobyt: **Kollárova 3588/28, Liptovský Mikuláš - Vrbica-Nábřežie, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____, listinu predomnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 549375/2022**.

Liptovský Mikuláš dňa 22.06.2022

.....
Stanislava Vajdáková
zamestnanec
poverený notárom



**OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE
(LEGALIZÁCIA)**

Osvedčujem, že: **Mária Kysel'ová**, dátum narodenia: _____ rodné číslo: _____ pobyt: **Vrbická 1869/6, Liptovský Mikuláš - Vrbica-Nábřežie, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____, listinu predomnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 549376/2022**.

Liptovský Mikuláš dňa 22.06.2022

.....
Stanislava Vajdáková
zamestnanec
poverený notárom



OSVEDČENIE O PRAVOSTI PODPISU NA LISTINE (LEGALIZÁCIA)

Osvedčujem, že: **Peter Mudroň**, dátum narodenia: _____ rodné číslo: _____ pobyt: **191, Smrečany, Slovenská republika**, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom: doklad totožnosti - občiansky preukaz, číslo: _____ listinu predom mnou vlastnoručne podpísal(a). Poradové číslo knihy osvedčenia pravosti podpisov: **O 549377/2022**.

Liptovský Mikuláš dňa 22.06.2022

.....
Stanislava Vajdaková
zamestnanec
poverený notárom

Upozornenie:

Notár legalizáciou neosvedčuje pravdivosť skutočností uvádzaných v listine (§ 58 ods. 4 Notárskeho poriadku)