

Zmluva o výkone správy
pre 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: 36 331 414, IČ DPH: SK2021289908
bankové spojenie [REDACTED]
zastúpený: Ing. Alexandra Matúš Staník – konateľ
Ing. Filip Vavro - konateľ
- 2. Vlastníci** bytov a nebytových priestorov domu podľa listu vlastníctva č. 2039,
súpisné číslo **424**, vchod **9**, vedeného Okresným úradom Trenčín,
katastrálny odbor , pre okres Trenčín, obec Trenčianske Teplice,
katastrálne územie Trenčianske Teplice zastúpení osobou poverenou
vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome:
titul, meno a priezvisko: **Jozef Geschwandtner**
dátum narodenia: [REDACTED]
adresa trvalého pobytu: [REDACTED]

Článok I.

Predmet zmluvy

1. 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,
 - 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 fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome,
 - f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú za výkon správy zaplatiť správcovi dohodnutú odplatu (poplatok za správu).

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,

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, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne 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 (ďalej len príslušenstvo) sa podľa osobitného predpisu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príslušný pozemok),

g) podlahovou plochou bytu sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, balkónov a lodží; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu,

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 pohľadávky a nároky 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 nevyhnutnom rozsahu ich osobné údaje pre činnosť 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 a zabezpečiť prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva domu a príslušného pozemku v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov v dome 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,
- požiarnu 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
- revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu - výťahov, vodomeroch na studenú vodu, vodomeroch 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 pohľadávok a nárokov,
- spracovanie ročného vyúčtovania nákladov a služieb spojených s užívaním bytov alebo nebytových priestorov;
- iné služby na poskytovanie, ktorých sa zmluvné strany dohodnú v súlade so zákonom č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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.

3. Zabezpečiť na základe rozhodnutia 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, eviduje a uchováva všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín, priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá za správnosť evidencie rozhodnutí vlastníkov,

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 (ďalej len "majetok Vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa účtu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Poplatky spojené s vedením bankového účtu a pohybmi finančných prostriedkov na účte vlastníkov sú nákladmi bytového domu.

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 (dodávateľsky). 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 na základe písomnej alebo elektronicky podanej žiadosti nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie, a to najneskôr do 30 dní od podania žiadosti. Pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

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 vypracovať a predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o činnosti týkajúcej sa domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, a úhrad za plnenia pre jednotlivých vlastníkov v dome. Každoročne do 30.11. je povinný vypracovať a predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu, stav spoločných častí domu a spoločných zariadení a navrhnúť 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 hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy .

15. Správca je v zmysle § 8b ods.2 písm. h) 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. i) zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na exekučné konanie.

17. 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 bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkom bytu alebo nebytovému priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä kópie dodávateľských zmlúv, poisťných zmlúv, účtovných dokladov, technickú dokumentáciu domu, podklady pre vyúčtovanie úhrad za plnenia a vyúčtovanie

fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

18. Správca je povinný po vyčiarknutí zo zoznamu správcov o tejto skutočnosti informovať vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov a pri ukončení výkonu správy je povinný postupovať v súlade so zákonom.

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.

b) podľa počtu osôb:

- poplatok za komunálny odpad
- používanie výťahu

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 bytu a nebytových priestorov povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníkovi 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 doporučené 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 nebývajúcim vlastníkom doporučené 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 dvojtretinovou 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 poplatok 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, priestory tvoriace príslušenstvo k bytu 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, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

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 nesprístupnením bytu vznikli. Vlastník bytu je povinný umožniť prístup do inštaláčnej šachty z dôvodu opráv, údržby alebo výmeny rozvodov (zariadení), ktoré

sú v nej umiestnené. Vlastník nemôže svojim konaním znemožňovať prístup do inštalačnej šachty z dôvodu opráv a údržby neprimeraným zmenšením manipulačného otvoru vymurovaním alebo inou pevnou prekážkou. V prípade, ak vlastník znemožní prístup do inštalačnej šachty vymurovaním alebo inou prekážkou, je v prípade potreby sprístupnenia inštalačnej šachty povinný túto prekážku odstrániť na vlastné náklady.

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 požiarnemu 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 potvrdenie 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 a nebytových priestorov štvrtého a piateho poschodia sú povinní zabezpečovať na vlastné náklady pravidelnú prevádzkovú revíziu plynových kotlov v bytoch a zároveň zabezpečiť zákonnú kontrolu komínov a spalínových ciest.

Článok VII.

Spôsob správy domu

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku.

2. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

3. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

4. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto, znenie schvaľovaného návrhu alebo otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.

5. Schôzdu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôzda vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvoliť schôzdu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

6. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a 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 vlastníkmi bytov a 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 vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome;
- h) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu;
- i) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a 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 príslušeného pozemku;

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 bytu alebo nebytového priestoru v dome;

l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva;

m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.

7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a 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 vecí, ktorú vlastníci bytov a 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 bytov a 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 príslušenému pozemku.

8. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušeného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktorú sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

9. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 6 až 8 tohto článku, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

10. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 6) do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 7) do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas 4/5 väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 8) do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

11. Vlastník bytu alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupoval. Súčasťou takéhoto splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:

- a) správcu;
- b) kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe;
- c) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.

12. Schôdzu vlastníkov vedie správca, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

13. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

14. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania;
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu;
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov;
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov;
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky;
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

15. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Obvyklý spôsob zverejňovania informácií v dome je uvedený, ktorým je vyvesenie na informačnej tabuli vo vchode domu. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

16. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

17. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti

hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

18. 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. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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 § 14b zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

19. 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.

20. Osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkmi, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.

21. Osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkmi v dome, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené.

Článok VIII.

Cena výkonu správy

1. Odmena správcu za výkon správy je stanovená dohodou zmluvných strán v sume **7,00 € 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. Správcovi 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.

5. Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a správca je oprávnený meniť výšku platby za správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH. Výšku poplatku za správu môže správca meniť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať vlastníkov. Infláciu môže správca uplatniť aj ako súčet percentuálnej výšky inflácie za jednotlivé roky, za ktoré si infláciu neuplatnil. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov. Výšku poplatku za správu môže správca meniť o medziročný percentuálny rast minimálnej mzdy vyhlásenej vládou SR. O tejto zmene je povinný informovať vlastníkov.

6. Vykonávané práce , ktoré nie sú predmetom zmluvy o výkone správy napr. poplatky za administratívne úkony navyiac, prípravné práce súvisiace s vybavovaním úveru, práce pri zabezpečení stavebného povolenia a kolaudácie, príprava podkladov na písomné hlasovanie v dome a iné sú spočítané v zmysle platného cenníka správcu.

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 k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Vlastníci môžu prispievať aj jednorazovými 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. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

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 lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. 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 fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z., balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy, ak sa vlastníci nadpolovičnou 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 700,- 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. Prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistnej udalosti príjme 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 FPÚO.

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 dvoj tretinovej 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 prevode bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka je súčasťou zmluvy aj potvrdenie 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.18/2018 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 nadpolovičná 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 správcom a osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy vo fotokópii doručiť každému vlastníckvi bytu, nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckmi bytov a nebytových priestorov 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 nadpolovičnej 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 vlastníckvi 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 uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo založené spoločenstvo vlastníkov, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov v dome alebo zo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov v dome. 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. 8 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 nadpolovičná 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 účinnosť dňom jej uzatvorenia zmluvnými stranami. Zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy je každý zálohový predpis platieb.

9. Táto zmluva nadobudnutím jej účinnosti nahrádza všetky doposiaľ uzavreté zmluvy o výkone správy so spoločnosťou Termia s. r. o. pre bytový dom Partizánska 424/9, Trenčianske Teplice.

V Trenčianskych Tepliciach, dňa 21. 05. 2022

Termia s.r.o.
ŠTVRT' SNP č.138
914 51-Trenčianske Teplice.

.....
Termia s.r. o.
v mene ktorej koná
Ing. Alexandra Matúš Staník - konateľ

Termia s.r.o.
ŠTVRT' SNP č.138
914 51-Trenčianske Teplice.

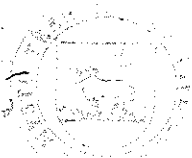
Termia s. r. o.
v mene ktorej koná
Ing. Filip Vavro - konateľ

.....
Jozef Geschwandtner
osoba poverená vlastníkmi

Podľa osobného katalógu číslo 624/2022 podpísal
Alois Alexadr
rod. čís.

byť
pred Mestom Trenčianske Teplice
Tlačnosť predloženia občianskym preukazom

Trenčianske Teplice, dňa 25. 5. 2022
podpis



Podľa osobného katalógu číslo 631/2022 podpísal
Filip
rod. čís.

byť
pred Mestom Trenčianske Teplice
Tlačnosť predloženia občianskym preukazom

Trenčianske Teplice, dňa 26. 5. 2022
podpis



Podľa osobného katalógu číslo 679/2022 podpísal
Jozef
rod. čís.

byť
pred Mestom Trenčianske Teplice
Tlačnosť predloženia občianskym preukazom

Trenčianske Teplice, dňa 7. 6. 2022
podpis



