

Zmluva o výkone správy

uzavretá na základe § 8 zák. č. 182/1993 Z. z. v
znení neskorších zákonov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Správca : **SOUTHERM SPRÁVA , s.r.o. ,Športová 4021/13 A , Dun.Streda**
 IČO : **44 813 384**
 v zastúpení : Ing. Pavlom Berom, Ing. Viliamom Vargom, Mgr. Evou Tóthovou -
 konateľom spoločnosti
 Bankové spojenie : **SK08 7500 0000 0040 0179 8534 ČSOB a.s. VS: 3349**
 a

Vlastník
 Meno a priezvisko : **Ministerstvo vnútra SR, Pribinova 2, 812 72 Bratislava**
 Centrum podpory Trnava
 Kollárova 31, 917 02 Trnava
 v zastúpení: plk. Ing. Ivan Durkot, riaditeľ
 - na základe plnomocenstva č. p.: KM-OPS4-2018/001604-171 zo dňa
 11. 05. 2018
 bankové spojenie: Štátna pokladnica
 IBAN: SK78 8180 0000 0070 0018 0023
 IČO: 00151866
 DIČ: 2020571520

uzavreli túto zmluvu o výkone správy:

I. Predmet zmluvy

Vlastník bytu na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebyt.priestorov v dome týmto poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky , údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu (ďalej len dom) na ulici **Nová Ves** číslo súpisné **2221 v Dunajskej Strede** a pozemku, ktorý prináleží k tomuto domu a zabezpečovaním služieb spojených s užívaním bytov za podmienok uvedených v tejto zmluve. Predmetom zmluvy je byt č.1, Nová Ves 2221/20 v Dunajskej Strede s plochou 77 m2.

II. Práva a povinnosti správcu

1. Správca pri správe majetku vlastníkov a nebytových priestorov je povinný :
 - a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou
 - b) vykonávať opravy a údržbu spoločných častí ,zariadení a príslušenstva domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov v zastúpení zvolených zástupcov v súlade s osobitnými právnymi predpismi (PO,CO,BOZP, zákon o tepelnej energetike atď.) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek
 - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorú spôsobili tretie osoby
 - d) zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu zdrojov finančného krytia a to :
 dodávku vody , odvádzanie odpadových vôd, dažďových a zrážkových vôd
 osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky
 - f) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby , najmenej raz za rok , alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 - g) umožniť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv .
2. Ďalšie úkony správcu súvisiace so správou bytov a nebytových priestorov

- a) Správca vypočíta vlastníkom bytov v dome výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby pre jednotlivé byty a nebytové priestory . Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov , zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo , ak sa na tom dohodnú vlastníci. V prípade paušálneho poplatku za správu môže správca poplatok upraviť , pri zmene miery inflácie zverejnenej Štatistickým úradom v porovnaní s predchádzajúcim kalendárnym rokom o toto percento.
Zmenu výšky mesačných preddavkov je správca povinný oznámiť vlastníkom .
- b) Správca vykoná najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vyúčtovanie zaplatených preddavkov a skutočných nákladov , pričom náklady za služby rozúčtuje na jednotlivé byty nasledovne :
-náklady za dodávku vody (studenej) fakturované podľa fakturačných meradiel dodávateľov vody rozpočíta pomerovo – podľa skutočne nameraných hodnôt bytových vodomerov resp. podľa počtu osôb v bytoch
-náklady za odvádzanie dažďových a zrážkových vôd rozpočíta – podľa podlahovej plochy bytov
-náklady za dodávku elektriny do spoločných častí a spoločných zariadení rozpočíta – podľa podlahovej plochy bytov .
- c) Správca je povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok do 30 dní od doručenia vyúčtovania , avšak len do výšky zaplatených nedoplatkov .Vlastník je povinný uhradiť vyúčtovaním zistený nedoplatok správcovi do 15 dní od doručenia vyúčtovania .
- d) Správca je oprávnený za neuhradené záväzky z vyúčtovania po lehote splatnosti účtovať úrok z omeškania v zmysle §517 ods. (2) Obč. zákonníka a vykonávacieho predpisu (nar. vlády SR č.586/2008 Z.z., v znení neskorších predpisov) z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia . 50 % zaplateného úroku z omeškania je príjmom fondu opráv príslušného domu a 50 % patrí správcovi .

III. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebyt. priestorov

1. Vlastník má právo

- a) zúčastňovať sa na správe domu účasťou na schôdzi vlastníkov a prostredníctvom hlasovania na rozhodovaní o spoločných častiach ,spoločných zariadeniach, príslušenstvách a pozemku prislúchajúceho k domu
- b) určovať výšku mesačných preddavkov do fondu prevádzky , údržby a opráv , pričom ku každej zmene je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome formou uznesenia zo schôdze vlastníkov .

2. Vlastník je povinný uhrádzať mesačne do 15. dňa bežného mesiaca na účet domu vedeného správcom :

- | | | |
|--|----------|----------------|
| a) preddavok za plnenia poskytované s užívaním bytu | vo výške | 20,84 € |
| b) preddavok do fondu prevádzky , údržby a opráv | | 6,04 € |
| c) paušálny poplatok za správu | | 3,32 € |
| d) iná ,osobitne dohodnutá čiastka do fondu prev. údržby a opráv | | 0 € |

Spolu: 30,20 €

Vlastník vykoná úhradu preddavkov a poplatku za správu

- a) bezhotovostnou formou , prevodom z účtu vlastníka na účet domu
- b) v hotovosti do pokladne správcu
- c) prostredníctvom hromadného inkasa poštou na osobitný účet správcu , pričom finančné prostriedky poukazované poštou na tento osobitný účet správca prevedie za bežný mesiac do 15. nasledujúceho mesiaca na účet domu .
4. V prípade omeškania s platbami podľa časti III. odsek 2 je vlastník povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania v zmysle § 517 ods.(2) Obč.zákonníka a vykonávacieho predpisu (nar.vlády SR č. 586/2008 Z.z., v znení neskorších predpisov) z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia .
50 % zo zaplateného úroku z omeškania je príjmom fondu opráv príslušného domu a 50% je príjmom správcu.
5. Vlastník sa zaväzuje
- a) udržiavať byt a pivnicu resp. nebytový priestor na svoj náklad v stave spôsobilom na riadne užívanie,

najmä včas vykonať potrebnú údržbu a opravy. Je povinný pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenájme bytu alebo jeho časti a pri inom nakladaní s bytom počínať si tak, aby nerušil a neohrozil ostatných pri výkone ich vlastníckych práv.

- b) na vlastné náklady odstrániť závady a poškodenia , ktoré na iných bytoch, na spoločných častiach alebo zariadeniach domu spôsobil sám, alebo tí, ktorí tieto byty užívajú.
 - c) zabezpečiť predpísané revízie technických zariadení v bytoch v stanovených lehotách tak, aby neohrozil bezpečnosť a zdravie ostatných vlastníkov.
 - d) zabezpečiť ,aby odber tepla a TÚV vo svojom byte (v nebyt. priestore) bol v súlade so zákonom 657/2004 Z. z . v znení neskorších predpisov . Všetky škody a pokuty vyplývajúce zo zanedbania týchto povinností hradí vlastník bytu resp. nebytového priestoru ..
 - e) v byte zabezpečiť požiarnu ochranu v zmysle platných zákonov. Škody vyplývajúce z prípadného požiaru z dôvodu nedodržovania predpisov o požiarnej ochrane v plnom rozsahu odstráni na vlastné náklady.
 - f) umožniť na požiadanie prístup do bytu alebo nebytového priestoru pokiaľ to vyžaduje oprava , údržba a obhospodarovanie ostatných bytov, nebytových priestorov , spoločných častí a zariadení domu , ako aj montáž opravy meracej a regulačnej techniky , zisťovanie spotreby vody tepla a podobne . Ak vlastník spôsobí škodu tým , že nespripustí byt resp. nebytový priestor , znáša náklady na odstránenie vzniknutej škody .
 - g) užívať spoločné časti a spoločné zariadenia domu tak, aby v nich udržiaval poriadok resp. také prostredie, aby neobmedzoval ostatných vlastníkov pri výkone ich vlastníckych práv ani správcu pri zabezpečovaní prevádzky , údržby a opráv spoločných častí a zariadení bytu . Všetky následky z toho vyplývajúce znáša a odstraňuje vlastník sám a na vlastné náklady .
6. Vlastník bytu sa zaväzuje :
- a) bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prenájom alebo scudzenie bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia služieb poskytovaných s užívaním bytu.
 - b) pri scudzení bytu zabezpečiť odpočet vodomerov a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov a ku dňu uzatvorenia kúpnej zmluvy stavy nahlásiť správcovi
 - c) pri scudzení bytu predložiť správcovi návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností opatrený potvrdením katastra o prijatí návrhu
 - d) zabezpečiť ,aby nadobúdateľ bytu po obdržaní zo správy katastra nehnuteľností predložil list vlastníctva.

Oznámenie treba vykonať do 5 pracovných dní odo dňa , keď došlo k zmene rozhodnej skutočnosti. Prípadnú škodu , ako dôsledok zanedbania oznamovacieho záväzku znáša vlastník .

IV. Oprávnenie a spôsob hospodárenia s fondom prevádzky , údržby a opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu ,príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu .
2. Náklady spojené s prevádzkou , údržbou a opravami spoločných častí a zariadení domu znášajú vlastníci v dome podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome si zvolia svojich zástupcov , ktorí spolupracujú so správcom domu .Vlastníci prostredníctvom zvolených zástupcov sa zúčastňujú na správe domu .
4. O čerpaní prostriedkov fondu opráv rozhodujú vlastníci v dome na schôdzi vlastníkov , ktorú zvolávajú zástupcovia alebo správca , nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome . Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie , rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených . O priebehu schôdze sa spíše zápisnica , ktorej kópiu doručia zástupcovia vlastníkov správcovi .
5. Správca uznáva aj výsledok písomného hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov .
6. Pri hlasovaní , za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník , alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt ,alebo nebytový priestor.
7. Súhlas na použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv nie je potrebný na úhradu nákladov spojených s pravidelnými odbornými prehliadkami a skúškami spoločných zariadení (vyhradené technické zariadenia - plynové zariadenia , elektrické zariadenia, bleskozvody, výťahy) a na odstránenie závad zistené pri odborných prehliadkach týchto zariadení , ak nepresahujú v jednotlivom prípade 331,94 €

- súhlas na použitie prostriedkov fondu opráv nie je potrebný ani na platenie poistného na poistenie pre prípad poškodenia alebo zničenia živelnou udalosťou spoločných častí a spoločných zariadení domu .
8. Ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu, alebo zabrániť vzniku škôd , je správca oprávnený čerpať prostriedky aj bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov , v jednotlivom prípade do 165,97 € s oznámením zástupcom vlastníkov dodatočne , nad 165,97 € po predchádzajúcom súhlase zvolených zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome . Súhlas musí byť formou písomnej žiadanky zástupcov .
 9. V prípade , že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome si nezvolia svojich zástupcov , správca je oprávnený v prípade potreby obnovenia prevádzkyschopnosti domu alebo zabránenia vzniku škôd čerpať prostriedky z fondu opráv , v jednotlivom prípade do výšky 165,97 € .
 10. Správca zostaví v spolupráci so zástupcami vlastníkov bytov „ Smernicu čerpania prostriedkov z fondu opráv „ .
 11. V prípade , že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedajú súhlas k potrebným opravám , ktoré sú zákonom predpísané resp. nevyhnutné k udržaniu prevádzkyschopnosti spoločných častí a zariadení domu , správca nezodpovedá za vzniknuté škody a všetky následky vyplývajúce z ich rozhodnutia znášajú vlastníci sami .
 12. Správca nezodpovedá za škody , pokuty , sankčné postihy , ktoré sú spôsobené nedostatkom finančných prostriedkov vo fonde prevádzky , údržby a opráv domu .
 13. Prostriedky fondu domu správca vedie analyticky v účtovníctve konkrétneho domu .Prostriedky fondu môže správca prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov . Prostriedky z fondu prevádzky , údržby a opráv nepoužité v príslušnom roku sa nevracajú vlastníkom , ale prechádzajú do nasledujúceho roka . Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu .
 14. Úroky poskytnuté bankou na účet domu sú príjmom fondu opráv . Všetky poplatky súvisiace s vedením účtu , pohybom finančných prostriedkov domu , ktoré sú účtované bankou sú výdavkami z fondu opráv .

V. Záverečné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov touto zmluvou splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa článku II . tejto zmluvy a pri vymáhaní pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov podľa článku III. tejto zmluvy .
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí a zariadení domu , ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v dome.
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
Zmluvu môže vypovedať ktorákoľvek zmluvná strana a pre tento účel sa dojednáva 6 mesačná výpovedná lehota . Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede .
Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia podľa § 14 zákona 182/1993 Z.z. v znení nes. zákonov .
4. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka doterajší vlastník od zmluvy odstupuje , pričom nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy .
5. Zmluva bola vyhotovená v dvoch vyhotoveniach , po jednom pre každého účastníka zmluvy.
6. Zmluva je platná a účinná od 01.11.2018

V Dunajskej Strede, dňa

.....
za správcu domu

.....
za vlastníka bytu