

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa ustanovení § 8a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon“)

Zmluvné strany

1. Správca: Okresné stavebné bytové družstvo Martin
so sídlom v Martine, ul. Kozmonautov 35
právna forma družstvo, zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina
oddiel Dr, vložka číslo 61/L, IČO: 00222038, IČ DPH: SK 2020431402
v zastúpení: Ing. František Kamenišťák - riaditeľ
(ďalej len "správca")
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu číslo súpisné 114, postavenom na pozemku parcela č. 342, na ulici Štúrovo námestie 15 v Martine.
(ďalej len "vlastník")

Článok I.

Predmet zmluvy

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

- a) prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu 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 samostatného účtu 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 vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok II.

Splnomocnenie

Správca je v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov vykonáva správu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a inými orgánmi verejnej moci pokiaľ sa nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmov zatupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správca vedie samostatný účet v banke, ktorého vlastníckmi sú vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu, je oprávnený zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, vymáhať vzniknuté nedoplatky aj súdnou cestou a v exekučnom konaní, podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome v zmysle čl. III. bod 15 tejto zmluvy, uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome, konať v mene vlastníkov pri vybavovaní stavebných povolení, ohlásení drobných stavieb v rámci prípravy investičných akcií týkajúcich sa domu, uzatvárať príslušné zmluvy súvisiace s domom.

Článok III.

Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy.
2. Správca pri výkone správy a zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je povinný vykonávať nasledovné činnosti:
 - 2.1. Vykonávať prevádzku, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s právnymi predpismi, hospodáriť s majetkom a finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať záujmy vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred svojimi záujmami.
 - 2.2. Zabezpečiť dodávku tovarov a služieb pre bytový dom a spoločné nebytové priestory:
dodávku tepla na ústredné kúrenie,

- dodávku teplej úžitkovej vody,
 - dodávku pitnej vody z verejného vodovodu a odvádzanie odpadových vôd,
 - odvádzanie zrážkových vôd,
 - dodávku energií do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - prevádzku výťahov,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu a prístupového chodníka, vrátane odpratávania snehu v zmysle požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - požiarnu ochranu,
 - poistenie súvisiace s domom
 - havarijnú službu,
 - revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, vodomeroch na studenú vodu, vodomeroch na teplú vodu a pod., v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom
 - prevádzku kotolne, domovej výmenníkovej stanice podľa zásad stanovených pre tieto zariadenia,
 - vedenie finančných prostriedkov na samostatnom účte v banke,
 - vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - iné služby na poskytovanie, ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak ich schvália vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa §14b zákona 182/1993 Z.z.
- 2.3. Zabezpečiť priebežnú kontrolu, revízie, priebežnú údržbu a opravy vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, zdvíhacie zariadenia príp. iné VTZ) a následné odstránenie závad zistených pri revíziách.
- 2.4. Zabezpečiť prehliadky a kontroly spoločných priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu (strecha, fasády, maľby a nátery, rozvody studenej a teplej úžitkovej vody, plynu, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných spoločných rozvodov a šácht, požiarnych rozvodov, hydrantov a pod.)
- 2.5. Zabezpečiť kontrolu, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov na dodávku energií a médií.
- 2.6. Priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
- 2.7. Zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia v zmysle zákona, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Zabezpečiť na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvorenie Zmlúv o dielo s vybraným dodávateľom, 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 činností uvedených v článku IV. bod 2 tejto zmluvy, a to:
- 4.1. v oblasti bytovo-právnej agendy vedie: zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných častí domu, spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení domu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a inú súdnu agendu, eviduje, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré súvisia s výkonom správy domu,
- 4.2. v oblasti technicko-prevádzkovej agendy vedie: projektovú dokumentáciu stavieb, 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 účty v banke a analytickú účtovnú agendu zobrazujúcu finančný a účtovný stav hospodárenia za dom.

5. Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov podľa bodu 4.3., prípadne ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.
6. Správca je povinný viesť samostatný analytický účet za bytový dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke.
- Majiteľom účtu domu zriadeného 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 podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.
7. Správca vykonáva správu za poplatok 7€ bez DPH/byt/mesiac (8,40€ sDPH), 7€ bez DPH/nebytový priestor/mesiac (8,40€ sDPH). Správca je oprávnený po skončení príslušného mesiaca previesť z bankového účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov odmenil za výkon správy za spravované byty a nebytové priestory na svoj účet.
8. Pri obstaraní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké je možné dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výbere dodávateľa. Rešpektovať výber dodávateľa, o ktorom rozhodne väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b zákona 182/1993 Z.z. 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 ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
9. 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).
10. Správca je povinný umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, na ich požiadanie v lehote najneskôr 14 dní od podania žiadosti. Žiadosť musí byť podaná písomne.
11. Správca je povinný upozorniť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v domej ktorí sú v omeškaní s platbami na vznikajúci nedoplatok a to formou sms správy alebo písomne.
12. Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, a to za odplatu po dohode zmluvných strán alebo podľa Sadzobníka poplatkov zverejneného na www.osbd.sk.
13. 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 exekučnom konaní.
14. Správca je povinný do 31. 5. príslušného roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu spolu s vyúčtovaním nákladov súvisiacich s užívaním bytu za predchádzajúci rok.
15. Správca je v zmysle § 8b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov v spojení s ustanoveniami zákona 527/2002 Z.z. povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15 zákona 182/1993 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
16. Správca je podľa § 8b ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov.
17. Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa platnej legislatívy.
18. Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov spolu so správou o činnosti správcu, týkajúcou sa domu zabezpečí správca pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome najneskôr do 31. 5. nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.
19. Vyúčtovanie spolu so správou o činnosti správca doručuje vlastníkom prostredníctvom zástupcu vlastníkov a ich prevzatie vlastníkom potvrdí svojim podpisom, prípadne doporučené na poslednú známu adresu vlastníka na jeho náklady. Vyúčtovanie spolu so správou o činnosti sa považuje za doručené dňom prevzatia alebo dňom uplynutia lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si ju vlastník v úložnej lehote nevyzdvihne.

20. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti vo vrátení preplatku alebo neuhradení nedoplatku podľa bodu 18 tohto článku je povinná zaplatiť úrok z omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

21. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa §19 ods.4 zákona 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.

22. Správca zodpovedá vlastníkovi 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.

23. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky 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.

24. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

25. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do FPÚO alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

26. Správca je oprávnený ostatné náklady, ktoré vzniknú správcovi v súvislosti s výkonom správy bytového domu resp. v súvislosti s porušením povinností vlastníka alebo v súvislosti s výkonom jeho práva, ktoré nie sú zahrnuté v predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie priestoru účtovať v súlade so Sadzobníkom poplatkov OSBD Martin, čo vlastník bytu berie na vedomie a výslovne s tým súhlasí.

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené osobitným predpisom a touto zmluvou.

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vždy na jeden rok vopred tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov domu, príslušenstva a príslušného pozemku. Ak sa vlastníci na bežný rok nedohodnú na výške preddavku, platí výška preddavku z predchádzajúceho roku. Ďalej sú vlastníci povinní platiť aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred platiť úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (preddavky) a poplatok za výkon správy na účet domu v banke. Úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

3. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný na svoje náklady udržiavať svoj byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať opravy a údržbu.

4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní a zmenách, pri prenajatí bytu lebo nebytového priestoru a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil, neohrozoval ani inak neobmedzoval ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv a dodržiavať domový poriadok v bytovom dome.

5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve domu spôsobil on sám, alebo osoby užívajúce byt alebo nebytový priestor v jeho vlastníctve.

6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi správcu a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je povinný vlastník umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu prístupných 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. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

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 požiarnej 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 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.

9. Vlastník bytu, ktorý byt prenájma tretím osobám, je povinný pre potreby rozúčtovania nákladov nahlásiť správcovi 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 meracích zariadeniach 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 pristupuje k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka 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 vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

12. Vlastník bytu a 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. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

14. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia v zmysle zákona. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.

15. 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, spoločné nebytové priestory alebo príslušenstvo domu,
- sústavne narušuje spokojné bývanie ostatných vlastníkov,
- ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
- porušuje dobré mravy v dome,
- neplní rozhodnutia uložené súdom,

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

16. Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný správcovi oznámiť svoju adresu a každú jej zmenu.

17. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

Článok V.

Spôsob správy domu

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru 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, termínom a miestom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 7 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal, a to do 7 dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v domeobvyklým.

2. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome

výške platby za správu,

zmene formy správy,

výške odmeny zástupcu vlastníkov,

preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,

zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,

zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,

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,

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 príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

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,

podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,

nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,

práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 zákona 182/1993 Z.z.

4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

zmluve o úvere alebo jej zmene,

zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,

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,

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,
zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušnému pozemku.

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

6. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 3 až 5, 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.

7. 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 3 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 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpäťtinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 5 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva 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 vlastníkov 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 kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov ak ide o hlasovanie o jeho voľbe alebo o hlasovanie o jeho odvolaní. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

9. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 7 dní vopred informovaní Oznámením o písomnom hlasovaní s uvedením otázok, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania. Oznámenie musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.

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.

9. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca alebo zástupca vlastníkov a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prézenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Obsahové náležitosti Zápisnice stanovuje zákon 182/1993 Z.z. v §14a ods.5.

10. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia 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 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 a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckymi 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.

Článok VI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru prilieha podľa §19 ods.4 zákona 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 spravidla na nasledujúci rok 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 vlastníckmi nebytových priestorov v dome.
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, ak nie sú financované z úverov. 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 späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie zostatku z tvorby 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.
6. V prípade nepredvídaných havárií znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome finančné dôsledky, a to v prípade, ak vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok finančných prostriedkov na ich likvidáciu.
7. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníckovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov,
 - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
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 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 úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže zástupca vlastníkov použiť bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu alebo pozemku a havárií, ak ich jednotlivý náklad nepresiahne sumu 663,88 € ak sa vlastníci nedohodnú inak.
11. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca použije na úhradu nákladov spojených s odstránením chyby alebo poruchy technického zariadenia zisteného kontrolou alebo na odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Správca tiež bez predchádzajúceho súhlasu

vlastníkov použije prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv domu, na úhradu nákladov za revízie, pravidelné odborné prehliadky vyhradených technických zariadení v dome, ktoré je povinný vykonávať podľa zákona alebo všeobecne záväzného právneho predpisu pri správe 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 VII.

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 všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov pri súhlase dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

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

3. Pri 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. Správca spracúva osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky a to v zmysle ustanovenia §9 ods.3 zákona 182/1993 Z.z.

5. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci bytu sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.

6. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa primerane použijú ustanovenia zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv - § 123 a nasl., ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy - § 724 a nasl.

Článok VIII.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Podľa ustanovenia §14a ods.1 písm.e) zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov zmluva o výkone správy, jej zmeny, alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou 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 doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je §106, 112 a 113 Civilného sporového poriadku.

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. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Ak správca končí svoju činnosť podľa tejto zmluvy je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcu 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 účet v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom 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 uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jediného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, 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 bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 14b od s. 1 písm.g) a predsedu spoločenstva určí správca.

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 ustanovením §14b ods.1 písm.e) zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

6. V prípade, ak sa stane niektoré z ustanovení tejto zmluvy neúčinné z dôvodu novelizácie zákona budú sa práva a povinnosti súvisiace s novelizáciou právneho predpisu k obsahu tejto zmluvy vykladať v súlade s výkladovými pravidlami vyplývajúcimi z príslušnej zmeny a to až do doby prijatia príslušného dodatku k tejto zmluve, ak to budú prax a aplikácia ustanovení tejto zmluvy vyžadovať.

7. 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.

8. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch. Každému budúcemu vlastníkovi bude odovzdané platné znenie tejto zmluvy.

9. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom vstupu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov do likvidácie.

Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy je každý zálohový predpis.

V Martine dňa

V Martine dňa

Poverený vlastník:

Správca:

Ing.Róbert Moravčík
poverený vlastník

Ing.František Kamenišťák
riaditeľ OSBD Martin