

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších právnych predpisov (ďalej aj ako „Zákon“)

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Správca: Služby pre bývanie Juh, s.r.o.
adresa: Krátka 7648, 911 01 Trenčín
zastúpený: Ing. Miroslav Marko - konateľ
IČO: 523 17 609
DIČ: 212 101 5435

bankové spojenie: UniCredit Bank

číslo účtu:

zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 38347/R

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 27.11.2019 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev. č. 711 v súlade so zákonom č. 246/2015 o správcach bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

(ďalej len „Správca“)

a

2. VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV v bytovom dome na ul. Východná 27, 29, súpis. číslo: 6689, Trenčín, 911 01, na parcele registra „C“ č. 2315/477, zapísaný na LV, č. 8068. Právny vzťah k parcele, na ktorej leží stavba 6689 je evidovaný na LV č. 8107, k.ú. Trenčín, obec Trenčín.
- vlastníci bytov č. 1 – 24
 - vlastníci bytov č. 1 - 18

(ďalej len „Vlastníci“)

Zastúpení osobou oprávnenou na podpísanie tejto zmluvy: Ing. Milan Matejíček, v zmysle §8a, ods. 1 Zákona, na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (NP) dňa 21.11.2019.

Článok II. PREDMET ZMLUVY

1. Táto Zmluva o výkone správy uzatvorená medzi Vlastníkmi a spoločnosťou Služby pre bývanie Juh, s.r.o. ako Správcom okamihom nadobudnutia jej účinnosti v plnom rozsahu nahrádza pôvodnú zmluvu o výkone správy zo dňa 01.10.2017 uzatvorenú medzi Vlastníkmi a spoločnosťou Služby pre bývanie, s.r.o, Krátka 2412, Trenčín, IČO: 314 44 318 ako pôvodným správcom, ktorá zaniká okamihom nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy o výkone správy.
2. Vlastníci týmto poverujú správcu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou bytového domu uvedeného v článku I. bod 2 (ďalej len „dom“). Pritom správou sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome:
 1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a príslušenstva
 2. služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 3. zriadenie a vedenie účtu domu v banke
 4. vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov

5. vedenie ekonomickej, technickej agendy domu
6. iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmí bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Článok III.

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov v dome.
- 2) Pri výkone správy správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom v dome
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 3) Pri správe domu je správca povinný :
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
 - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov, vymáhať vzniknuté nedoplatky a v prípade neplatičov je správca oprávnený zverejniť zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov aspoň 500 € a to na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome
 - f) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome
 - g) vypracovať a každoročne do 30. novembra predložiť – na mieste v dome obvyklom - plán opráv na nasledujúci rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok. Za miesto v dome obvyklé sa pokladá nástenka bytového domu umiestnená v spoločných častiach bytového domu, ak si vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi neurčia iné miesto obvyklé, ktoré bude správca rešpektovať.
 - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov podľa § 15 Zákona
 - i) podať návrh na exekučné konanie
 - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so Zákonom
 - k) 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, modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
 - l) evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín
 - m) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu
 - n) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov
 - o) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie na náklady

- vlastníka, pri nahliadaní do dokladov je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu
- p) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám
- 4) Na splnenie svojho záväzku je správca povinný ďalej:
- a) viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre 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 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.
 - b) zabezpečiť poskytovanie služieb a plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov (predovšetkým: dodávku tepla, teplej vody, studenej vody, elektrickej energie do spoločných priestorov, zrážkovej vody, dodávky plynu, upratovanie spoločných častí, obsluhu a servis výťahov, obsluhu a prevádzku kotolne a ďalšie)
 - c) zabezpečiť bežnú údržbu a opravy na spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstve domu,
 - d) zabezpečiť pravidelné prehliadky, kontroly, revízie, odborné a úradné skúšky vyhradených technických zariadení, ako aj zabezpečiť pravidelné kontroly požiarneho vodovodu a hasiacich hydrantov, protipožiarne prehliadky, v zmysle platných predpisov.
 - e) zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy z pravidelných kontrol, revízií, odborných a úradných skúšok vyhradených technických zariadení, vrátane technologických zariadení kotolne,
 - f) zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - g) zabezpečiť pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TUV, ako aj ich odčítanie v prípade meračov s diaľkovým odpočtom
 - h) zabezpečiť poistenie bytového domu, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva
 - i) správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (ďalej len „vyúčtovanie“). Správu o svojej činnosti predloží správca vlastníkom na mieste v dome obvyklom. Správca nie je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a vyúčtovanie úhrad za plnenia za ten rok, alebo časť roka, v ktorom správca ukončil správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu, príp. novovytvorené spoločenstvo.
 - j) pri obstarávaní plánovaných opráv a tovarov dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov a riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu
 - k) zabezpečiť iné činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napríklad – zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie prípadne opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva formou úveru, dotácie. Dohodnuté činnosti sú spoplatnené v zmysle platného cenníka.
- 5) Osobitné rozhodnutie vlastníkov prijaté na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania sa nevyžaduje a vlastníci schválením tejto zmluvy oprávňujú správcu vybrať dodávateľov energií (plynu, elektrickej energie, vody, zrážkovej vody) a uzatvoriť s nimi zmluvy, tieto zmluvy meniť, zrušiť resp. vybrať iných dodávateľov za podmienok uvedených v tomto bode. Správca je však pri výbere dodávateľa povinný postupovať tak, aby dojednal čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

- 1) Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov je vymedzený Zákomom č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
- 2) Práva vlastníkov:
 - a) vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome
 - b) vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a 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 zastaveného domu alebo príslušeného
 - c) vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, pričom je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov. Správca je oprávnený spoplatniť vyhotovovanie výpisov, odpisov a kópií v zmysle predošlej vety. Zmluvné strany sa súčasne dohodli na tom, že správca je oprávnený určiť dni a hodiny v týždni, ktoré budú určené na nahliadanie do dokladov a tiež robenie si výpisov, odpisov a kópií v zmysle tohto bodu.
- 3) Povinnosti vlastníkov:
 - a) vlastník je povinný v súlade s touto zmluvou poukazovať mesačne, najneskôr do 20 dňa bežného mesiaca, na účet domu v banke, mesačný zálohový predpis pozostávajúci zo:
 - zálohovej platby za služby a plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, pričom sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä: dodávka tepla, teplej vody, studenej vody, elektrickej energie do spoločných priestorov, zrážková voda, upratovanie spoločných častí, obsluha a servis výťahov, obsluha a prevádzka kotolne, poistenie bytového domu a ďalšie
 - mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv
 - mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv – balkón
 - poplatku za výkon správy
 - iné platby, na ktorých sa vlastníci dohodnúAk vlastník vykoná platbu, bude táto priradená k prvej neuhradenej platbe za predmetný byt alebo nebytový priestor.
 - b) vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti úhrady mesačného zálohového predpisu je povinný zaplatiť zákonné úroky z omeškania, v zmysle príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka.
 - c) vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti úhrady mesačného zálohového predpisu, je povinný uhradiť správcovi poplatok za zaslanie upomienky s omeškaním platieb v zmysle cenníka služieb a poplatkov správcu (ďalej len „cenník“) platného v čase vykonania úkonu. Ak vlastník ani potom nedoplatok neuhradí, správca je oprávnený pristúpiť k jeho vymáhaniu o. i. i súdnou cestou, pričom v takom prípade vzniká tomuto vlastníkovi - dlžníkovi povinnosť správcovi zaplatiť poplatok za podanie žaloby vo výške podľa aktuálne platného cenníka.
 - d) vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý si neplní riadne svoje povinnosti tým, že neuhrádza platby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dôsledku čoho mu vznikne nedoplatok, bude zo strany správcu riešený podaním návrhu na súd o zapltenie dlžnej sumy. V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru neuhradí dlžnú sumu v lehote určenej mu súdom, správca je oprávnený podať návrh na exekučné konanie alebo podať návrh na výkon dobrovoľnej dražby, ktorého výsledkom môže byť aj predaj bytu alebo nebytového priestoru.
 - e) vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, úhrady za plnenia a platby za správu
 - f) vlastník je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 30 dní odo dňa skončenia doby na uplatnenie námietok a pripomienok voči vyúčtovaniu. Správca je povinný vysporiadať voči vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním v lehote do 30 dní odo dňa skončenia doby na uplatnenie námietok a pripomienok voči vyúčtovaniu a to na číslo účtu, z ktorého vlastník uhrádza mesačné

zálohové platby. V prípade, že vlastník uhrádza mesačné zálohové platby hotovostným vkladom v banke a nemá bežný účet, preplatok bude ponechaný na konte tohto vlastníka a bude použitý na úhradu mesačných zálohových predpisov vlastníka. Preplatok bude vyplatený v stanovenom termíne len v tom prípade, ak bytový dom bude mať na svojom účte dostatok finančných prostriedkov na zabezpečenie riadneho výkonu správy správcom. V prípade, že správca eviduje k uvedenému termínu u vlastníka nedoplatok na úhradách za plnenia, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo platbách za správu, je oprávnený preplatok z vyúčtovania započítať voči nedoplatku na pokrytie uvedeného rozdielu.

- g) vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu, bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu.
- h) vlastník, ktorý prevádza byt alebo nebytový priestor je povinný oznámiť novému vlastníkovi, že tento je povinný do 15 dní od nadobudnutia vlastníctva doložiť správcovi doklad preukazujúci nadobudnutie vlastníctva a oznámiť správcovi skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrad za plnenia. Zmenu vlastníka správca vykoná vždy k 1. dňu kalendárneho mesiaca, ktorý nasleduje po mesiaci v ktorom došlo k zmene vlastníctva bytu (nebytového priestoru).
- i) oznámiť správcovi zmenu adresy na doručovanie poštových zásielok. Ak vlastník neprevezme zásielku alebo ju odmietne prevziať (napr. vyúčtovanie nákladov, predpis mesačných úhrad, upomienku), táto sa považuje za doručení dňom jej vrátenia správcovi.
- j) v prípade, že byt alebo nebytový priestor sa nevyužíva, je povinný písomne nahlásiť správcovi kontaktnú osobu a adresu na doručovanie písomností na území Slovenskej republiky.
- k) vlastník je povinný na svoje náklady byt alebo nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
- l) vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu/NP správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytu/NP neumožní na požiadanie vstup do bytu alebo nebytového priestoru podľa predošlej vety zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Ak vlastník znemožní prístup k rozvodom (zariadeniam) umiestneným v inštalačnej šachte bytu alebo nebytového priestoru, ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštalačného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
- m) vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za vzniknuté škody.
- n) vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo NP v dome alebo na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach alebo príslušenstve spôsobil sám, alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú
- o) vlastník je povinný pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
- p) vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu, prípadne by zasahoval do statiky domu a technického zariadenia bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome.
- q) 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 a zariadenia domu. Ak vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru podľa predošlej vety, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
- r) vlastník bytu a nebytového priestoru je pri výkone svojich vlastníckych práv povinný konať tak, aby neobmedzoval a neznemožňoval výkon vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových

priestorov tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. V opačnom prípade si je vlastník bytu a nebytového priestoru vedomý, že na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru môže súd nariadiť predaj jeho bytu alebo nebytového priestoru.

- s) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, je povinný oznámiť správcovi alebo zástupcovi vlastníkov v bytovom dome, v termíne do 04.01. príslušného roka, stavy na vodomeroch studenej a teplej vody. V prípade, že si vlastník nesplní túto povinnosť náklady na spotrebu studenej vody a teplej vody budú vlastníčkovi účtované v zmysle platných právnych predpisov
- t) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nie je oprávnený sa odpojiť od dodávky tepla a teplej vody z centrálného tepelného zdroja bez predchádzajúceho odsúhlasenia vlastníckmi. O individuálnom odpojení vlastníka od dodávky tepla a teplej vody z centrálného tepelného zdroja sa rozhoduje hlasovaním na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok V.

ÚČASŤ VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV NA SPRÁVE DOMU

- 1) Vlastník 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, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, určiť výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a rozhodnúť o výške odmeny zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 2) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníckmi v dome. Zástupca vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s touto zmluvou a prijatými rozhodnutiami vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov dome oznámené minimálne sedem dní pred dňom konania schôdze a to vyvesením písomného oznámenia na mieste v dome obvyklom s účinkami jeho doručenia vlastníkom momentom vyvesenia na mieste v dome obvyklom.
- 4) Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu/NP a podpíšu overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami.
- 5) Zápisnica musí obsahovať :
 - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania
 - b) odsúhlasený program schôdze 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
 - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
 - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov
- 6) Zápisnicu a výsledok hlasovania zverejňuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov na mieste v dome obvyklom. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
- 7) Pri doručovaní písomností poštou náklady na poštovné hradí vlastník.
- 8) 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. V prípade ak je byt alebo nebytový priestor v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb, je nutné aby sa na schôdzi zúčastnili osoby, ktorých spoluvlastnícke podiely v súčte predstavujú jednoduchú väčšinu v byte alebo nebytovom priestore s tým že v prípade hlasovania sa bude vyžadovať zhodný prejav vôle podielových spoluvlastníkov, ktorých

spoluvlastnícke podiely v súčte predstavujú jednoduchú väčšinu v byte alebo nebytovom priestore. V opačnom prípade sa na ich hlas (resp. hlasovanie) nebude prihliadať. V prípade ak je byt alebo nebytový priestor v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov postačuje aby sa na schôdzi zúčastnil iba jeden z manželov, ktorý je oprávnený hlasovať za celý byt alebo nebytový priestor. Vlastníci prijímajú rozhodnutia v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona.

Článok VI.

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI

- 1) Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 2) Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome podľa § 19 ods. 4 Zákona prilieha 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.
- 3) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov domu.
- 4) Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov určených na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
- 5) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu/NP zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa Zákona,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) mimoriadne príspevky, na ktorých sa vlastníci dohodnú.
- 6) Výdavky z fondu prevádzky údržby a opráv:
 - a) 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 sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami.
 - b) z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj bankové poplatky spojené s vedením účtu domu.
 - c) prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu.
 - d) prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť v prípade potreby prechodne použité na úhradu výdavkov spojených s vydaním platobného rozkazu u vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má nedoplatok, na úhradu výdavkov spojených s následnou exekúciou (kolky, overenie listín, atď.), poplatky súvisiace s vykonaním dobrovoľnej dražby. Po ich vymožení od dotknutého vlastníka sa použité prostriedky vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 7) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú správcu zabezpečiť nižšie uvedené činnosti, aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi v nasledovných prípadoch:
 - a) na zabezpečenie odstránenia chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu,
 - b) na bežnú údržbu, prevádzku a opravy spoločných častí a zariadení domu a príslušenstva domu, ak v jednotlivom prípade ich financovanie nepresiahne 1.000,- € so súhlasom zástupcu vlastníkov

- c) na zabezpečenie odborných prehliadok, kontrol, revízií, odborných a úradných skúšok vyhradených technických zariadení, kontrol požiarneho vodovodu, hasiacich hydrantov, protipožiarne prehliadky, podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia chýb, porúch a závad z týchto prehliadok, kontrol, revízií.
 - d) na zabezpečenie deratizácie spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušného pozemku,
 - e) na ďalšie prípady, ak tak ustanovia právne predpisy.
- 8) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov/NP nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
 - 9) Vlastníci znášajú dôsledky škôd a prípadné sankcie, ak na fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov na zabezpečenie činností určených právnymi predpismi. Toto platí aj v prípade, ak odmietnu vykonanie zákonom stanovených činností, ktorých vykonanie je povinný zabezpečiť správca.
 - 10) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
 - 11) Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade vzniku havárie alebo inej nepredvídanej udalosti a v prípade nedostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv, zložia na opravy spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva do termínu určeného podľa závažnosti opravy požadované finančné prostriedky na účet domu. V opačnom prípade správca za spôsobenú škodu nezodpovedá. Správca tiež nezodpovedá za vznik škody na spoločných častiach a zariadeniach domu, príslušenstve domu, ak na nevyhnutnosť a potrebu opravy boli vlastníci včas upozornení, avšak pre tento účel nedali súhlas na čerpanie a použitie finančných prostriedkov.
 - 12) Správca nezodpovedá za škody spôsobené v dôsledku nezrealizovania prehliadok, kontrol, odborných a úradných skúšok vyhradených technických zariadení, ktoré sú súčasťou domu (elektrického, plynového, zdvíhacieho, bleskozvodného, tlakového), ako aj nevykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, pravidelnej kontroly požiarneho vodovodu a hasiacich hydrantov podľa osobitných predpisov, ak sa vo fonde, prevádzky, údržby a opráv nebudú nachádzať finančné prostriedky v potrebnej výške.

Článok VII.

ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A PLATIEB ZA SPRÁVU

- 1) Správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru pre jednotlivé byty a nebytové priestory, pričom spravidla vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok alebo z noriem určených právnym predpisom.
- 2) Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3) Správca je tiež oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na základe hospodárenia domu, pričom bude vychádzať z posledného vyúčtovania. Zmenu výšky mesačných preddavkov je správca povinný premietnuť do nového mesačného predpisu, ktorý doručí vlastníkom na ich náklady poštou, alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov o čom vyhotoví písomný záznam (odovzdanie proti podpisu).
- 4) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
 - a) náklad tepla rozúčtuje podľa podlahovej plochy bytu/NP alebo podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, ak sú v bytoch/NP inštalované v súlade s pravidlami rozpočítavania stanovenými osobitnými predpismi.
Do priamych nákladov na ÚK a TUV v dome, kde je domová kotolňa, budú kalkulované: náklady na spotrebu zemného plynu, vody, el.energie kotolne, náklady súvisiace s revíznou a kontrolnou činnosťou, ako aj náklady súvisiace s odstraňovaním závad a nedostatkov zistených revíznou a kontrolnou činnosťou, poplatok za znečistenie ovzdušia, náklady za prevádzku a obsluhu kotolne.
 - b) náklad na teplú vodu a vodu – surovinu potrebnú na prípravu teplej vody rozúčtuje podľa nameranej spotreby na vodomeroch v bytoch/NP, upravenej o koeficient, ktorý vyjadruje pomer medzi nameranou spotrebou na vodomeroch v bytoch/NP a fakturačným vodomermom, v súlade s pravidlami rozpočítavania stanovenými osobitnými predpismi

- c) náklad studenej vody rozúčtuje podľa nameranej spotreby na vodomeroch v bytoch/NP, upravenej o koeficient, ktorý vyjadruje pomer medzi nameranou spotrebou na vodomeroch v bytoch/NP a fakturačným vodomermom.
- d) náklad za osvetlenie spoločných priestorov rozúčtuje podľa počtu osôb - osobomesiacov
- e) náklad za odvádzanie zrážkových vôd rozúčtuje podľa katastrálneho podielu bytov a NP
- f) poistenie bytového domu rozúčtuje podľa katastrálneho podielu bytov a NP
- g) náklad za servis výťahov, dorozumievanie výťahu, el. energia za prevádzku výťahu, rozúčtuje podľa počtu osôb-osobomesiacov

Ďalšie poskytnuté plnenie a služby, resp. iný spôsob rozpočítavania nákladov je možné odsúhlasiť na schôdzi vlastníkov.

- 5) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s diaľkovým odčítaním údajov na určenom meradle, alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania je k dátumu 31.12. príslušného kalendárneho roka o 24.00 hod.. Toto ustanovenie zmluvy nahrádza oznámenie správcu o odčítaní údajov.
- 6) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s nutnosťou fyzického odčítania údajov na určenom meradle alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania bude oznámený v lehote určenej právnymi predpismi na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
- 7) Za výkon správy v dome a za zabezpečenie činností uvedených v čl. III. tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platbe za správu pre správcu:
 - a) vo výške 5,50 € / mesačne / byt do 30.09.2020
 - b) vo výške 6,00 € / mesačne / byt od 01.10.2020
- 8) Zmluvné strany sa dohodli na tom, že správca je oprávnený jednostranne meniť (zvýšiť) výšku platby za správu (bez potreby uzatvorenia a schválenia dodatku k tejto zmluve a taktiež bez potreby prijatia osobitného rozhodnutia vlastníkov) a to o medziročnú mieru inflácie meraní indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
- 9) Zmenu výšky platby za správu správca doručí vlastníkom formou nového evidenčného listu („Predpis mesačných zálohových úhrad za plnenia) „ bez nutnosti zmeny zmluvy.
- 10) Okrem základných povinností uvedených v Čl. III. tejto zmluvy, správca zabezpečí aj ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu v zmysle platného Cenníka služieb a poplatkov, ktorý je dostupný v sídle správcu a zverejnený na webovej stránke správcu.
- 11) V platbe za správu nie sú zahrnuté služby spoplatnené platným cenníkom ako napr. :
 - a) hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv
 - ročný poplatok za správu úveru
 - ročný poplatok za uzatvorenie zmluvy o termínovanom vklade
 - poplatok za spracovanie a prípravu podkladov úveru v komerčnej banke na zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie domu
 - poplatok za prípravu a zabezpečenie podkladov pre podanie žiadosti o podporu ŠFRB alebo dotáciu
 - poplatok za zabezpečenie podania žiadosti o stavebné povolenie
 - poplatok za inžiniersku činnosť pri rekonštrukciách, modernizáciách a obnovách bytového domu
 - poplatok za prípravu písomného hlasovania v dome
 - poplatok za prípravu Zmluvy o dielo, Mandátnej zmluvy, Nájomných zmlúv
 - poplatok za vyhotovenie Domového poriadku v zmysle požiadaviek vlastníkov
 - b) hradené z konta užívateľa – vlastníka
 - poplatok za vystavenie fotokópií
 - poplatok za vyhľadanie dokladov v archíve správcu
 - poplatok za vyhotovenie a zaslanie upomienok vlastníkom (prvotné čerpanie z fondu a následne uhradené užívateľom do fondu prevádzky, údržby a opráv)
 - poplatok za vymáhanie pohľadávok exekučným, súdnym konaním
 - poplatok za vyhotovenie Potvrdenia o veku stavby
 - poplatok za vyhotovenie Potvrdenia k prevodu bytu /NP
 - poplatok za administratívu spojenú so zmenou vlastníka bytu/NP
 - poplatok za administratívu spojenú s dobrovoľnou dražbou

Článok VIII.

ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory.
- 2) Správa o činnosti správcu obsahuje najmä:
 - a) Prehľad a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv k 31.12.
 - b) Informáciu o stave bežného účtu bytového domu
 - c) Informácie o nákladoch spojených s užívaním za bytový dom
 - d) Informácie o zálohových platbách vlastníkov za bytový dom
 - e) Informácie o neuhradených zálohových platbách vlastníkov k 31.12.
 - f) Informácie o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
 - g) Informáciu o vykonaných odborných prehliadkach a odborných skúškach technických zariadení
- 3) Ak zaniká zmluva o výkone správy, alebo ak správca končí svoju činnosť, je 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 odovzdať všetku dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účet domu zriadený novým správcom alebo na účet spoločenstva.

Článok IX.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 2) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknutých pri výkone správy, do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) Zákona.
- 3) 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 z tejto zmluvy. Ak vlastník nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 4) Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a zo Zákona.
- 5) V prípade, že bude správcovi zo strany ktoréhokoľvek dodávateľa uložená zmluvná pokuta za to, že včas neuhradil dohodnutú sumu z dôvodu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemali na účte potrebné finančné prostriedky, túto znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov a nie správca.
- 6) V prípade ak Zákon alebo iný všeobecne záväzný platný právny predpis ukladá určitú povinnosť vlastníkom a správcovi, ktorú však vlastníci, napriek upozorneniu správcu nespĺnia, pričom z tohto titulu bude správcovi treťou osobou uložená sankcia a/alebo povinnosť zaplatiť akúkoľvek peňažnú sumu, najmä takú, ktorá bude mať charakter pokuty, sankcie a pod., zmluvné strany sa výslovne dohodli na tom, že túto sumu v plnej výške sú povinní zaplatiť vlastníci správcovi, pričom táto bude zúčtovaná z fondu prevádzky, údržby a opráv.

- 7) V zmysle nariadenia Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov /GDPR/ a v súlade so zákonom č. 18/2018 o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, správca Služby pre bývanie Juh, s.r.o., ako prevádzkovateľ spracúva osobné údaje vlastníkov a to za účelom plnenia zmluvného vzťahu vyplývajúceho zo Zmluvy o výkone správy. Ako prevádzkovateľ osobných údajov vlastníkov si plní informačnú povinnosť jej zverejnením na webovej stránke spoločnosti /www.spbtn.sk/ v časti GDPR. Dotknuté osoby – vlastníkov informuje, že osobné údaje dotknutých osôb budú spracované pre potreby plnenia tejto Zmluvy o výkone správy. O dotknutých osobách budú spracované nasledovné osobné údaje: titul, meno, priezvisko, podpis, údaje o nehnuteľnosti, spotreby a stavy meraných dodávok, adresa, emailová adresa, telefónne číslo. Osobné údaje môžu byť prevádzkovateľom poskytované tretím stranám pre potreby plnenia Zákona, prípadne iným oprávneným subjektom v zmysle osobitných zákonov.

Článok X.

TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 2) Zmluvný vzťah zaniká nasledovnými spôsobmi:
 - a) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať v súlade so Zákom. Výpoveď musí byť správcovi doručená v písomnej forme a súčasťou výpovede musí byť originál zápisnice zo schôdze spolu s originálom prezenčnej listiny obsahujúcej menný zoznam a podpisy osôb, resp. originál zápisnice z písomného hlasovania a originál hlasovacej listiny z písomného hlasovania. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci v ktorom bola výpoveď doručená zmluvnej strane.
 - b) dohodou zmluvných strán.
- 3) V prípade, že 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 jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 4) Pred ukončením správy podľa tejto zmluvy sú vlastníci povinní správcovi preukázať, že majú aj po ukončení tejto zmluvy zabezpečenú správu domu novým správcom na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy alebo novovytvoreným spoločenstvom. Zároveň sú povinní oznámiť správcovi účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom, na ktorý sa má previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke a oznámiť, komu má správca odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

Článok XI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa použije Zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iné príslušné všeobecne záväzné právne predpisy.
- 2) Pokiaľ dôjde k zmene právneho predpisu, ktorého kogentné ustanovenie je v rozpore s ustanovením tejto zmluvy, použije sa na tento zmluvný vzťah a to odo dňa účinnosti tohto právneho predpisu bez nutnosti schválenia zmeny tejto zmluvy.
- 3) Zmeny a doplnky ku zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej schválených vlastníckmi v zmysle Zákona podpísaných oprávnenou osobou.
- 4) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán (za druhú zmluvnú stranu tento originál obdrží osoba oprávnená k podpisu zmluvy za vlastníkov.) Obidva rovnopisy budú podpísané s úradne osvedčenými podpismi, pričom náklad na osvedčenie podpisu

osoby oprávnenej k podpisu zmluvy za vlastníkov bude hradený z fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný schválenú zmluvu doručiť každému vlastníkovi bytu NP v dome do 30 dní od jej schválenia. Zmluvné strany sa dohodli na tom, že pre účely účinného doručenia zmluvy podľa tohto bodu bude postačovať doručenie scanu schválenej a podpísanej zmluvy na e-mailovú adresu, ktorú na tento účel oznámi vlastník správcovi a to bezodkladne po nadobudnutí vlastníctva k bytu alebo nebytového priestoru alebo bezodkladne po uzatvorení tejto zmluvy. E-mail sa považuje za doručený jeho odoslaním za predpokladu, že sa nevráti ako nedoručený. V prípade zmeny emailovej adresy je vlastník povinný bezodkladne oznámiť správcovi novú zmenenú adresu s tým, že v prípade nesplnenia tejto povinnosti správca nenesie zodpovednosť za nedoručenie zmluvy o výkone správy alebo jej zmeny vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru. V prípade ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemá e-mailovú adresu, bude mu zmluva o výkone správy alebo jej zmena doručovaná poštou doporučené na korešpondenčnú adresu vlastníka evidovanú správcom.

5) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom 01.01.2020.

V Trenčíne, dňa 28.11.2019
Správca:

Služby pre bývanie Juh, s.r.o.
Ing. Miroslav Marko
konateľ
(úradne osvedčený podpis)

V Trenčíne, dňa 04.12.2019
Za Vlastníkov:

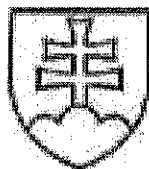
Ing. Milan Matejíček
osoba oprávnená k podpisu
(úradne osvedčený podpis)

V Trenčíne, dňa 28.11.2019
Podpisom vyjadrujem súhlas s čl. II., bod 1. tejto Zmluvy o výkone správy.
Pôvodný správca

Služby pre bývanie, s.r.o.
Ing. Miroslav Marko
konateľ

Podľa osvedčovacej knihy č. 3978/19/E podpísal
/ uznať za svoj podpis / túto listinu
Ing. MILAN MATEJÍČEK





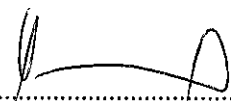
OSVEDČENIE

o pravosti podpisu

Podľa knihy osvedčovania pravosti podpisov osvedčujem pravosť podpisu: **Ing. Miroslav Marko**, dátum narodenia _____
republika, ktorého(ej) totožnosť som zistil(a) zákonným spôsobom, spôsob zistenia totožnosti: platný doklad totožnosti - úradný doklad: Občiansky preukaz, séria a/alebo číslo _____ ktorý(á) listinu predomnou vlastnoručne podpísal(a). Centrálny register osvedčených podpisov pridelil podpisu poradové číslo **O 1031639/2019**.

Trenčín dňa 28.11.2019




Ing. Hana Skovajsová
zamestnanec poverený notárom

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

