

## Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa §-u 8 zák.č.182/93 Z.z. v znení zákonov č. 151/95 Z.z., č.158/98 Z.z.,č.173/99 Z.z., č.252/99 Z.z., č. 400/2002 Z.z. a č.367/2004 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

### Čl. I. Zmluvné strany

#### **BYTTERM a.s., Saleziánska 4, 010 77 Žilina**

IČO 31584705, Zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, odd. Sa vl. č. 156/L (ďalej správca)

a

Vlastník bytu (nebytového priestoru): **Bytová agentúra rezortu Ministerstva obrany SR**  
(ďalej vlastník) **IČO : 34000666**

dátum narodenia:

Vlastník bytu (nebytového priestoru):  
(ďalej vlastník)  
dátum narodenia:

Adresa bytu (nebytového priestoru): **Závodská cesta 2962/14/83**

súhlasne vyhlasujú a svojimi podpismi potvrdzujú, že pristupujú k zmluve o výkone správy.

### Čl. II Predmet zmluvy

Vlastník (vlastníci) bytu – nebytového priestoru poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky domu, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Do predmetu zmluvy patrí aj:

- splnomocnenie podpisovať zmluvy s dodávateľmi prác a služieb na základe podpísanej žiadanky, obstaranie, kontrolovanie a následné rozúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov,
- splnomocnenie na základe odsúhlasenia dvojtretinovou väčšinou vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov vybavovaním stavebného povolenia a úveru,
- splnomocnenie podpisovať zmluvy o prípadnom prenájme spoločných častí a spoločných zariadení domu v prospech fondu opráv domu po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou vlastníkov,
- splnomocnenie na právne úkony v súvislosti s využitím záložného práva pri vymáhaní dlhu od neplatičov – vlastníkov bytov.

Zabezpečovanie opráv v byte vlastníka nie sú predmetom tejto zmluvy. Tieto si vlastník zabezpečuje na vlastné náklady, okrem opráv uvedených v čl. VI., ods. 11..

### Čl. III. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje za odplatu vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv vlastníka v dome. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkom samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. Správca zodpovedá za údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu v súlade s normami a osobitnými právnymi predpismi, napr. o požiarnej ochrane, stavebného zákona a pod., a to do výšky vytvoreného fondu prevádzky, údržby a opráv. Z tohto dôvodu má správca právo v prípade nedostatočnej tvorby FO zmeniť výšku preddavkov do fondu údržby a opráv na základe prerokovania so zástupcami vlastníkov. O uvedenom kroku preukázateľne oboznámi správca vlastníkov bytov v dome. V prípade odmietnutia finančného krytia vykonania prác súvisiacich s platnými normami a vyhláškami zo strany vlastníkov bytov správca nenesie zodpovednosť za následné škody a pokuty, ktoré môžu vyrubiť štátne orgány.
3. Správca zabezpečuje plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov:
  - dodávku tepla (rozúčtovanie na fakturačné meradlo umiestnené na vstupe do domu alebo sekcie podľa podlahovej plochy bytu, v domoch nad svetlú výšku 2,6 m podľa obostavaného

objemu bytu alebo nebytového priestoru) alebo podľa pravidiel všeobecne platných pre pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov v prípade ich inštalácie,

- dodávku teplej úžitkovej vody (rozúčtovanie podľa nameranej spotreby odčítanej na podružných meradlách v bytoch, upravenej koeficientom na fakturačné meradlo vo výmenníkovej stanici alebo kotolni),
- dodávku studenej vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadovej vody z bytu (rozúčtovanie podľa počtu osôb alebo nameranej spotreby odpočítanej na podružných meradlách v bytoch, upravenej koeficientom na fakturačné meradlo na vstupe do domu),
- odvádzanie zrážkových vôd zo striech (rozúčtovanie podľa plochy bytu a množstva zrážok),
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, vrátane revízií elektro a bleskozvodov (rozúčtovanie podľa počtu osôb – revízia 1 krát za 5 rokov),
- prevádzku spoločnej televíznej antény a TKR (rozúčtovanie na počet bytov v dome),
- prevádzku výťahov vrátane revízií (rozúčtovanie podľa počtu osôb – týždenná prehliadka, revízia 1krát za štvrtrok, kontrola v medziobdobí, štátna skúška (1 krát za 3 roky),
- čistenie kanalizácie a vývoz fekálií,
- revízie plynových rozvodov – vrátane pripojenia plynových spotrebičov v byte a odstránenia poreválnych opráv (1 krát za 3 roky),
- revízie hydrantov a komínov vrátane kontroly vybavenia protipožiarnych skriniek (2 krát ročne),
- ďalšie služby na základe vzájomnej dohody.

Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa. Správca rozúčtováva len tie náklady za plnenia, ktoré v dome reálne vznikajú. Periodicita revízií môže byť zmenená platnými zákonmi alebo vyhláškami. Na spôsobe rozúčtovania sa môžu dohodnúť vlastníci nadpolovičnou väčšinou. Na zabezpečovanie poskytovania všetkých služieb a odstraňovanie porúch v domoch a bytoch správca vykonáva 24 hodinovú havarijnú službu v profesii vodár, kurenár, elektrikár. Na odstraňovanie porúch kanalizácie je k dispozícii pretlakový voz.

4. Správca vypočíta vlastníkovi v dome výšku mesačných preddavkov za plnenia uvedené v ods. 3, pričom bude vychádzať z platných predpisov, cenových výmerov, zo skutočných nákladov za predchádzajúci rok a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie.
5. Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky.
6. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak to bude vyplývať zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodnú nadpolovičnou väčšinou vlastníci v dome.
7. V prípade zmeny mesačných platieb správca túto zmenu spolu s dôvodom oznámi vlastníkovi písomne do 30 dní odo dňa platnosti.
8. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa obdržania vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním, pokiaľ nebol dohodnutý iný režim vracania preplatkov.
9. Správca je povinný najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka predložiť vlastníkovi výpis stavu fondu prevádzky, opráv a údržby za dom. Podrobný výpis čerpania fondu opráv bude poskytnutý zástupcom vlastníkov za dom (prípadne vchod).
10. Správca zabezpečí odstránenie porúch a poškodení na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve domu štandardne len do výšky vytvoreného fondu údržby a opráv domu, prípadne vchodu. Uvedené neplatí pre havarijné opravy. V prípade jednorazového nedostatku finančných prostriedkov na fonde opráv domu je správca oprávnený vybaviť úver len na základe osobitného splnomocnenia vlastníkov. Výška úrokovej sadzby bude spresňovaná podľa rozsahu požiadaviek a úrokovej sadzby poskytovanej peňažnými ústavmi a smernicami o hospodárení s fondom prevádzky, údržby a opráv. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.
11. Správca má právo zvýšiť poplatok za výkon správy podľa čl. IV. bod 8, ods. b) medziročne podľa miery inflácie, zmeny DPH a pri zvýšení opodstatnených nákladov spojených s výkonom správy. Uvedenú skutočnosť s odôvodnením oznámi vlastníkom bytov 30 dní pred vykonanou zmenou.
12. Správca má právo pri zistení porušenia plomby na meračoch teplej úžitkovej vody (TÚV) a studenej vody (SV) a v prípade, mechanického poškodenia vodomera v byte klasifikovať odbery ako neoprávnené a uložiť vlastníkovi pokutu pre TÚV vo výške 660,- EUR a pre SV vo výške 330,-

- EUR. Zaplatená pokuta sa využije ako dobropis pri rozúčtovaní nákladov v predmetnom okruhu.
13. Škodú spôsobenú správcom pri výkone správy, ktorá vznikne s plnením tejto zmluvy znáša v plnom rozsahu sám správca. Správca zodpovedá za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona.

#### **Čl. IV.**

##### **Práva a povinnosti vlastníka**

1. Práva a povinnosti vlastníka sú definované v § 11 zák. NR SR č.182/93 Z.z. v znení zák. NR SR č. 151/95 Z.z., č.158/98 Z.z., č.173/99 Z.z., č.252/99 Z.z., č. 400/2002 a č. 367/2004 Z. z., domovým poriadkom, zásadami protipožiarnej bezpečnosti a touto zmluvou. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh správcu alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru. Vlastník v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych a spoluužívateľských práv.
3. Vlastníkovi sa zakazuje skladovať v spoločných priestoroch (schodište, kočíkárne, chodby pivníc a pod.) horľavé kvapaliny, oleje, pohonné hmoty, vytvárať v týchto priestoroch skládky horľavého a iného nepotrebného odpadu, zatarasovať únikové východy a hydrantové uzávery.
4. Vlastník je povinný na svoje náklady odstrániť poruchy a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú, v lehote určenej správcou domu. Ak tak neurobí, je správca oprávnený vykonať odstránenie vzniknutého poškodenia, pričom náklady vyúčtuje vlastníkovi, ktorý škodu spôsobil.
5. Vlastník je povinný umožniť zástupcovi správcu na požiadanie (na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere) vstup do bytu alebo nebytového priestoru na:
  - vykonanie montáže a údržby meračov TUV, SV a ÚK a na vykonanie odpočtu nameraných hodnôt, vykonanie obhliadky poruchy a následnej opravy, ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu.V naliehavých prípadoch, ktoré ohrozujú život alebo majetok vlastníkov možno byt alebo nebytový priestor násilne otvoriť za asistencie polície, požiarnikov alebo v prípade časovej tiesne za asistencie aspoň dvoch ďalších vlastníkov. V prípade, že násilný vstup do bytu a nebytových priestorov bol nevyhnutný, za vzniknuté škody spôsobené násilným vstupom zodpovedá vlastník. Ak vlastník v prípade svojej neprítomnosti ponechá správcovi, susedovi, a pod., v zapečatenej obálke kľúč od svojho bytu alebo nebytového priestoru pre prípad havárie a ohrozenia majetku, je vstup do bytu a nebytového priestoru oprávnený.
6. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté (napr. stavebný zákon). Vlastník nemôže bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov a správcu domu zasahovať do vykurovacieho systému:
  - rozvodov ÚK, výmeny vykurovacích telies, ventilov a regulácie, nemôže ani meniť systém vykurovania v byte alebo nebytovom priestore, rovnako ani správa nesmie bez súhlasu spoluvlastníkov zasahovať do vykurovacieho systému domu, počnúc spojom za merným bodom.
7. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu (7 dní) oznámiť prenajatie bytu a nebytových priestorov inej osobe a zmenu počtu osôb, ktoré sú rozhodujúce pre výpočet úhrad za služby.

8. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu, je vlastník povinný:
- a) poukazovať mesačne preddavok na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome a pozemku, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva na správe katastra nehnuteľnosti (podľa dohody vlastníkov min. 0,17 EUR/m<sup>2</sup>),
  - b) poukazovať mesačne poplatok za výkon správy v stanovenej výške,
  - c) poukazovať mesačné preddavky za poskytnuté plnenia.
- Všetky poplatky uvedené v bode 8 odošle **vlastník bytu** správcovi **do 25. dňa príslušného mesiaca, vlastník nebytového priestoru do 10. dňa príslušného mesiaca.**
9. Výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, poplatok za správu domu a zálohové platby za poskytnuté plnenia budú vyčíslené v evidenčnom liste, ktorý vlastník dostane po podpise Zmluvy o výkone správy a pri každej zmene výšky zálohovej platby.
10. V prípade, že vlastníci alebo správca odstúpia od zmluvy o výkone správy, vlastník súhlasí so zadržaním finančných prostriedkov z fondu opráv do výšky nedoplatkov všetkých vlastníkov za dom.
- Po úhrade nedoplatkov bude zadržaná časť vrátená na účet fondu opráv domu.
11. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekleníť nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
12. Vlastník sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na iného v zmluve o prevode zabezpečí, že s prevodom vlastníctva na nadobúdateľa prechádzajú aj práva a povinnosti z tejto zmluvy. O prevode bytu bude pôvodný vlastník informovať správcu. V prípade, že tak neurobí, znáša vzniknuté škody vlastník, ktorý tieto skutočnosti neuviedol v kúpnej zmluve. Závazky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
13. Vlastník sa zaväzuje nevykonať nijaký právny úkon týkajúci sa domu, spoločných častí, spoločných zariadení domu a pozemku, na ktorý nebol zmocnený ostatnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Ak usudzuje, že treba vykonať určité právne úkony, predloží návrh na schôdzi vlastníkov na odsúhlasenie.
- Pri nedodržaní tohto postupu sú oprávnení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov uplatniť nárok na náhradu škody voči vlastníkovi, ktorý škodu spôsobil.

## Čl. V.

### Spôsob výkonu správy

1. Schôdza vlastníkov bytov prerokúva dôležité záležitosti týkajúce sa správy domu najmä:
    - plán použitia prostriedkov FO pre nasledujúci rok, prípadne pre nasledujúce roky – 3 až 5 ročný plán,
    - odsúhlasuje mimoriadne použitie prostriedkov FO nad 3 300,- EUR, súhlas môže byť vyjadrený aj podpisovou akciou vlastníkov,
    - rozhoduje o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru,
    - podstatných zmenách a doplneniach alebo zrušení zmluvy o výkone správy,
    - prestavbe alebo väčšej oprave domu, ktorá nie je pokrytá finančnými prostriedkami z FO domu.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytovému priestoru v dome min. 10 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým.
  2. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, okrem prípadov uvedených v § 14 odst.3 zákona č. 367/2004 Z.z., t.j. pri rozhodovaní o úvere, o zabezpečení pohľadávok z úveru, o zmene výkonu správy a o vstavbe alebo nadstavbe bytov.
  3. Z každej schôdze napíše poverená osoba písomný záznam, ktorý obsahuje:
    - prijaté uznesenia, výsledky hlasovania, zoznam účastníkov schôdze s ich vlastnoručne podpismi a písomnými vyhláseniami, neprítomných, ktorí sa nechali zastupovať inou osobou, zápis overí zvolený overovateľ zápisnice.
  4. Každý prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa na súd do 15 dní ak ide o dôležité rozhodnutie týkajúce sa spoločných častí, spoločných zariadení domu. Rovnako pri rovnosti hlasov alebo ak sa dohoda nedosiahla, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
  5. Správca oboznámi vlastníkov s umiestnením meracej techniky v celom dome a umožní vykonávať kontrolu odpočtov meradiel.
- Správca umožní zástupcom vlastníkov v dohodnutých termínoch vykonať odsúhlasenie nákladov za dom hlavne:
- dodávku tepla na vykurovanie, dodávku TUV, spoločné osvetlenie, prevádzku výtahov, dodávku studenej vody.

Správca poskytne všetkým vlastníkom bytov informácie o neplatičoch v celom dome a o vplyve dlhov na tvorbu fondov.

6. Havarijné zásahy sú vykonávané okamžite aj v mimopracovnej dobe. Opravy zabezpečujú pracovníci Bytterm-u, a.s.,. Zásah v mimopracovnej dobe (poobede v noci) bude viesť len k zamedzeniu vznikajúcich a následných škôd. Oprava bude vykonaná v nasledujúci pracovný deň.

Plánovaná údržba a oprava bude vykonávaná až po vypracovaní ponukového rozpočtu, ktorý bude odsúhlasený schôdzou vlastníkov, prípadne zástupcom vlastníkov za dom (vchod). Práce s rozpočtom nad 1.000,- EUR budú podliehať výberovému konaniu, ak sa vlastníci nedohodnú inak.

## **Čl. VI.**

### **Fond prevádzky, opráv a údržby**

1. Predajom prvého bytu sa začína tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len Fond opráv – FO). Tým sa stáva dom samostatnou hospodárskou jednotkou.

Fond opráv domu je tvorený:

- a) z príspevku vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - b) z vkladu Mesta za nájomníkov z nájomného (rovnaký koef. ako u bytov predaných),
  - c) z vkladov za prenájom spoločných priestorov,
  - d) z mimoriadnych príspevkov vlastníkov.
2. Fond opráv sa tvorí na vchody domu. Presun finančných prostriedkov z fondov vchodov na fond domu sa vykoná po dohode so zástupcami vlastníkov bytov.

3. Čerpanie z fondu opráv:

a) FOND DOMU je určený hlavne na financovanie plánovaných opráv na spoločných častiach domu. Žiadanku na opravu podpisuje zástupca vlastníkov za dom alebo všetci vchodovi zástupcovia. V prípade výskytu havárií sa vystaví žiadanka dodatočne. Pri klesnutí výšky fondu na hranicu rezervného fondu je možné vykonávať len opravy havarijné.

b) FOND VCHODU je určený na financovanie drobnej údržby a opráv vo vchode podľa špecifických požiadaviek obyvateľov vchodu.

Z FO - vchodu sa uhrádzajú najmä nasledovné opravy :

- maľby, nátery a omietky vo vchode, opravy a výmeny vypínačov a svietidiel, výmeny sklenených výplní vchodu, podlahoviny, rohože, škrabáky, zvončeky a schránky, dverový elektrický zámok a Brano, dvere, zámky, kľučky, FAB vložky, kľúče, nástenky, zábradlie, umývadlá, WC, odpadové potrubie v spoločných priestoroch vchodu, radiátorové ventily v spoločných priestoroch, stavebné úpravy priestorov vchodu vyvolané spoločným záujmom, drobný nákup pre vchod, havarijné výmeny radiátorov, pokiaľ nebolo dohodnuté inak, iné opravy odsúhlasené nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v dome.
4. Informácie o stave jednotlivých fondov a o nákladoch za plnenia súvisiace s užívaním bytov (náklady za služby) sa poskytujú zástupcom v dohodnutých termínoch.
  5. Prevádzku bytov, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami alebo dodávateľským spôsobom na základe požiadaviek a po prerokovaní so zástupcami vlastníkov.
  6. Na údržbu, opravy, prípadne vylepšenie spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku prispieva vlastník do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačnými preddavkami podľa spoluvlastníckych podielov, ako aj mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov v dome
  7. Prostriedky fondu môže správca použiť len na financovanie prevádzky, údržby a opráv domu, prípadne vylepšenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku a financovanie poistného. Predchádzajúci súhlas vlastníkov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení a protipožiarnych zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie havárie. Podobne sa nevyžaduje súhlas, ak je potrebné uhradiť dodávateľské faktúry podľa čl. IV., bod 11.
  8. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
  9. Finančné prostriedky fondu a úhrady za plnenia vedie správca na samostatnom účte na každý dom. Nesmie ich použiť na krytie nákladov iných domov. V prípade súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže správca viesť finančné prostriedky na jednom samostatnom účte v peňažnom ústave. Správca vedie analytické účty pre každý dom od predaja prvého bytu.
  10. Na účte domu sú evidované len reálne finančné prostriedky získané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov, to znamená, že sú zohľadnené dlhy neplatiacich vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
  11. U odpredaných bytov a nebytových priestorov ak sa vlastníci nedohodnú inak, neplatia za opravy v byte ak ide o nasledovné opravy:
    - na hlavnom tlakovom potrubí studenej vody do bytu po prvý uzáver a vodomer vrátane,
    - na hlavnom tlakovom potrubí teplej úžitkovej vody do bytu po prvý uzáver a vodomer

vrátane, na hlavnom odpadovom potrubí po posledné tesnenie napojenia do bytu vrátane, na hlavnom plynovom potrubí po ľavé šróbenie plynomeru, na rozvode ústredného kúrenia, vrátane vykurovacieho telesa, regulačného a odvzdušňovacieho ventilu.

Tieto opravy sa hradia z fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane opráv striech, obvodových múrov, základov, schodísk, spoločných častí, spoločných zariadení a pivničných priestorov, okrem odpredaných pivníc.

12. Fond údržby bude úročený podľa platných zákonov a úrokovej sadzby poskytovanej peňažnými ústavmi.
13. Pri úročení zostatku fondu opráv hradí sa poplatok za vedenie bankového účtu a ostatných nákladov vo výške 0,5 % zo základu pre výpočet úroku.

#### **Čl. VII.**

##### **Prechodné a záverečné ustanovenia**

1. Táto zmluva sa uzatvára na neurčitý čas s výpovednou lehotou 6 mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
2. Zmluva je platná dňom jej podpísania a účinná dňom nadobudnutia vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.
3. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z toho každá strana dostane po jednom rovnopise.

Správca domu:

Vlastník bytu (nebyt. priestorov):

Žilina, dňa