

ZMLUVA č.V97/2024.... o výkone správy

uzatvorená podľa § 8a ods. 1 zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z. z. a novely zákona č. 367/2004 Z. z. , novely zákona č. 70/2010 Z.z . v platnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi týmito zmluvnými stranami:

Vlastník bytu	Byt č.	Narodený	Adresa
JK Reality Fond, s.r.o.	ICO:	55257569	Študentská 1458/21 069 01 Snina

ďalej len „vlastník“

a

Mesto Kráľovský Chlmec, ul. L. Kossutha 99, 077 13 Kráľovský Chlmec, IČO: 331619, zastúpený primátorom Ing. Karol Pataky.

ďalej len „správca“

ČLÁNOK I. Úvodné ustanovenia

Vlastník bytu uzatvára zmluvu o výkone správy a poveruje Mesto Kráľovský Chlmec ako správcu zabezpečovaním správy, prevádzky, údržby, opráv, právnymi úkonmi týkajúcimi sa spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu č. 21/73.. na uliciL. Kossutha..... v Kráľovskom Chlmcí súp. č. ...608..., postavenom na parcele č. ..501/3..., zapísanej v k. u. Kráľovský Chlmec na liste vlastníctva č.3161... zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytu a ďalších služieb za podmienok nižšie dojednaných.

ČLÁNOK II. Práva a povinnosti správcu

- Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv k bytu (k nebytovému priestoru) v dome.
- Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:
 - staráť sa o opravu a údržbu domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod.).
 - zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu
 - dodávku vody z verejných vodovodov
 - odvádzanie odpadových vôd
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - prevádzku spoločnej televíznej antény
 - zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú vo forme dodatku k tejto zmluve.
 - hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou s podmienkami zmluvy o výkone správy
 - zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru
 - sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky
 - zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Zákona NR SR č. 367/2004 Z. z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 - podať návrh na exekučné konanie.
- Správca vypočíta vlastníkom bytov v dome výšku mesačných preddavkov za plnenia uvedené v článku II. odsek 2) písmeno b) pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je a to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
 - a) podľa meraných hodnôt (upravených koeficientom) za
 - dodávku studenej vody (kde je namontovaný merač)
 - odvádzanie odpadových vôd
 - b) podľa počtu osôb (osobomesiace) za
 - dodávku studenej vody za byty (kde nie je namontovaný merač pretečeného množstva studenej vody)
 - rozpočtom rozdielu nameranej spotreby pri vstupe do domu a súčtu nameranej spotreby vody za byty, kde je namontovaný merač.
 - c) podľa plochy bytu a spoluvlastníckeho podielu
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu (rozpočet nameranej spotreby elektrického prúdu).
 - d) rovnakým dielom za
 - používanie spoločnej televíznej antény
6. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.

Ak správca skončí svoju činnosť je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály ktoré súvisia so správou domu osobe poverenej vlastními bytov, novému správcovi alebo spoločenstvu. 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 jedného 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.
7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Preplatky do fondu prevádzky údržby a opráv sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú, prechádzajú do nasledujúceho roku. Preplatok zistený pri vyúčtovaní poplatkov spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov je správca povinný vrátiť vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania za predpokladu, že vlastníci nemajú žiaden dlh voči správcovi. Správca je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru voči dlhu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý správca eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru. Písomnú reklamáciu môže vlastník bytu uplatniť do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania.
8. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením úhrady peňažných čiastok podľa odsek 7) je povinná zaplatiť úroky z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov (Nariadenie vlády SR č. 586/2008 Z.z.). Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.
9. Ak na účte nie je dostatok finančných prostriedkov na úhradu zmluvne zabezpečených služieb a tovarov v súlade s ustanovením § 8b ods. 4 Zákona č. 367/2004 Z. z. nesú zodpovednosť za úhradu vzniknutých záväzkov vlastníci bytov a nebytových priestorov.
10. Správca nezodpovedá za škodu spôsobenú nerealizovaním opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na fonde opráv alebo neohlásenia zistených závad zo strany vlastníkov v prípade, že závalu správca obvyklým spôsobom nemá možnosť zistiť.
11. Správca nezodpovedá za nerealizované opatrenia ukladané súvisiacimi predpismi na prevádzku domu z dôvodu nesúhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo nedostatku finančných prostriedkov na fonde opráv. Súvisiacimi predpismi sa rozumie vykonanie zákonnými predpismi uložené povinnosti spojené s prevádzkou a vlastníctvom domu.
12. Správca nezodpovedá za škody a ich následky spôsobené neoprávneným zásahom vlastníkov alebo tretích osôb bez vedomia a súhlasu správcu do spoločného majetku v dome.

13. Správca nezodpovedá za škody spôsobené vplyvom porúch a ich následkov na spoločných zariadeniach domu, správcovi neprístupných alebo v bytových a nebytových priestoroch vlastníkov.
14. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá za škody vzniknuté ich nevykonaním.
15. Písomnosti, ktoré správca domu zasiela prostredníctvom pošty ako doporučenú zásielku, sa na účely zmluvy považujú za doručené vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru aj vtedy, ak :
 - vlastník bytu alebo nebytového priestoru odoprel prijať zásielku,
 - zásielka nebola vyzdvihnutá v určenej lehote,
 - nebolo možné vlastníka bytu na evidovanej adrese pobytu zistiť a preto doručenie nie je možné.V uvedených prípadoch sa zásielka považuje za doručenú tretí deň od uloženia zásielky na pošte.

Č L Á N O K I I I .

P r á v a a p o v i n n o s t i v l a s t n í k o v b y t o v a n e b y t o v ý c h

p r i e s t o r o v v d o m e

1. a) Práva a povinnosti vlastníkov bytov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. § 11 až 14 a ustanoveniami tejto zmluvy.
b) Za hlásenie porúch na spoločných zariadeniach, do odpredaja nadpolovičnej väčšiny počtu bytov je zodpovedný každý vlastník.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu je vlastník bytov povinný poukazovať mesačne:
 - a) preddavok za služby spojené s užívaním bytu v súlade s čl. II. bod 3 .
 - b) paušálny poplatok za výkon správy.
 - c) príspevok do fondu prevádzky, opráv a údržby spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstvaVýšku paušálneho poplatku a výšku príspevku do fondu prevádzky obsahuje „ Evidenčný list“, ktorý je prílohou tejto zmluvy
3. Platby podľa odstavca 2) je vlastník bytu, spoločných častí a zariadení povinný poukazovať správcovi **mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa** predchádzajúceho mesiaca podľa § 10 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. a novely zákona č. 367/2004 Z. z. prostredníctvom Inkasného strediska na účet správcu alebo v hotovosti do pokladne správcu.
4. V prípade omeškania s platbami podľa čl. III. odsekov 2) a 3) je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov, zmluvnú pokutu podľa § 554 Občianskeho zákonníka vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania.
Zmluvnú pokutu a úrok z omeškania je oprávnený správca vymáhať aj po zániku tejto zmluvy.
5. Vlastník bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu.
6. Vlastník bytu sa zaväzuje umožniť vstup do bytu na čas nevyhnutný pre vykonanie opráv a odčítanie namontovaných meračov v byte (vodomery, merače tepla) správcovi alebo osobe nej poverenej, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním.
7. Správca si vyhradzuje právo v prípade omeškania s úhradou platieb za poskytnuté služby viac ako 2 mesiace odstaviť dodávku tepla, teplej úžitkovej vody, vody a za tým účelom vykonať opatrenia v dome a v byte vlastníka. Vlastník bytov a nebytových priestorov podpísaním tejto zmluvy udeľuje správcovi súhlas na tento úkon.
8. Platby vyčíslené podľa čl. III. vlastník bytu bude uhrádzať od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po nadobudnutí vlastníctva.
9. Vlastník bytu je povinný pri odpredaji, odovzdávaní bytu inému vlastníkovi uhradiť správcovi stanovenú výšku predpokladaných nákladov spojených s užívaním bytu zodpovedajúci obdobiu, počas ktorého vlastník byt užíval pre účely koncoročného rozúčtovania nákladov daného roka.

Č L Á N O K I V .

S p ô s o b s p r á v y s p o l o č n ý c h č a s t í s p o l o č n ý c h z a r i a d e n í

a p r í s l u š e n s t v a d o m u

1. Vlastníci bytov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov z podnetu najmenej nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, alebo z vlastného podnetu podľa potreby.
2. Vlastníci bytov rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v dome. Za každý byt v dome má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
3. Prevádzku domu opravy a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami, alebo ak je to hospodárnejšie, dodávateľským spôsobom (napr. výťahy, revízná činnosť).

Č L Á N O K V.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "fond") slúži na krytie nákladov spojených s prevádzkou, údržbou opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak je súčasťou bytu balkón, loggia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, loggie alebo terasy.
2. Súčasťou fondu sú aj úroky z úložiek, a výnimočne aj výnosy z podnikateľskej činnosti, napr. výnos zo získania priestoru na výstavbu, prípadne nadstavbu bytu, nového nebytového priestoru.

Č L Á N O K VI.

Prevádzka oprava a údržba domu

1. Výšku mesačného preddavku do fondu na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu, (článok II. odsek 2 písmeno b) vypočíta správca spôsobom uvedeným v čl. II. odsek 3). Tieto prostriedky nesmie správca použiť na iné účely.
2. Náklady spojené s prevádzkou domu, bytov a nebytových priestorov správca jednotlivým vlastníkom bytov zúčtuje podľa článku II odsek 5) a 6).
3. Na údržbu, opravy, prípadne zlepšenie technického stavu domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu prispievajú vlastníci bytov do fondu mesačnými preddavkami určenými podľa čl. III. odsek 2) mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov v dome.
4. Prostriedky fondu uvedené v odseku 1) môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby, zlepšenie technického stavu, prípadne na iné investície s vykonaním ktorých súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v dome. Predchádzajúci súhlas vlastníkov byt nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 500,- €.
5. Prostriedky fondu vedie správca na osobitnom účte v analytickom členení podľa jednotlivých vchodov. Nesmie ich použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve. Na konci kalendárneho roka je správca povinný oboznámiť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so stavom fondu.
6. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú :
 - mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného 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 vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona

- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu
- príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

Č L Á N O K VII. O s o b i t n é u s t a n o v e n i a

1. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene na zabezpečenie povinnosti podľa článku II odsek 2). Z týchto úkonov sú zaviazaní priamo vlastníci bytov v dome.
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
3. Vlastník bytu sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu.
V prípade porušenia tohto záväzku vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov pôvodný vlastník sa zaväzuje zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € za každý začatý mesiac omeškania a to v lehote 15 dní odo dňa porušenia tohto zmluvného záväzku. Úroky z omeškania a zmluvná pokuta sú vymáhateľné aj po zániku tejto zmluvy.
4. V prípade zistenia neoprávneného odberu služieb (energii) vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru správca :
 - oznámi túto skutočnosť orgánom činným v trestnom konaní,
 - vykoná technický zásah na prerušenie dodávky neoprávnene odobratej služby do bytu
 - za škodu spôsobenú správcovi domu neoprávneným odberom služby zodpovedá vlastník bytu, ktorý neoprávnene službu odobral
 - kto neoprávnene službu odoberal, je povinný nahradiť škodu spôsobenú správcovi.
5. Na zariadeniach dodávajúcich služby (médiá) do bytu, nebytového priestoru alebo do spoločných častí a zariadení domu, nie je možné uskutočniť stavebné úpravy ani udržiavacie práce bez písomnej žiadosti vlastníka o svojom zámere. Správa k zámeru vlastníka do 7 dní zaujme písomné stanovisko.

Č L Á N O K VIII. Z á v e r e č n é u s t a n o v e n i a

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať, a to k 30. júnu alebo k 31. decembru bežného roka. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome.
Výpovedná lehota je 6 mesiacov, a začína plynúť od prvého júla kalendárneho roka, ak výpoveď bola doručená do 30. júna v kalendárnom roku alebo od prvého januára ďalšieho roka, ak výpoveď bola doručená do 31. decembra v kalendárnom roku.
Pred ukončením výpovednej lehoty zmluvné strany sú povinné vysporiadať finančné vzťahy medzi sebou.
3. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom nadobudnutia vlastníctva v dome vlastníkov bytov.

V Kráľovskom Chlmcí dňa 03. mája 2024

.....
Ing. Karol Pataky
primátor mesta

.....
.....
vlastník(ci) bytu