

Zmluva o výkone správy pre bytový dom Komenského 3043/40

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

Zmluvné strany

- 1 Správca: **Stavebné bytové družstvo S e r e d'**
 právna forma: družstvo
 zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu v Trnave oddiel Dr, vložka číslo: 213/T
 IČO: 30997755, IČ DPH: SK 2021018384, bankové spojenie: IBAN:
 zastúpenie: Miroslav KOLÓNY, predseda predstavenstva
 Ivan KOCHAN, podpredseda predstavenstva (ďalej len "správca")
- 2 Vlastníci: bytov a nebytových priestorov bytového domu **Komenského**, súpisné číslo **3043**,
 podľa hlasovania zo dňa **12.11.2008**.
Slovenská republika-Okresný úrad Trnava, Kollárova 8, 917 02 Trnava vchod č. 40 , byt č. 27

Zoznam vlastníkov je uvedený v podpisovej časti tejto zmluvy (ďalej len vlastníci)

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:

- 1 prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva bytového domu **Komenského** súpisné číslo **3043** v Seredi, postavenom na pozemku parcelné číslo **811/3**, v katastrálnom území Sered', zapísanom na liste vlastníctva číslo **5705** vydanom Katastrálnym úradom Trnava, Správou katastra Galanta,
 2 služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,,
 4 vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 5 iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
 6 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.

Vymedzenie pojmov

Pre účely tejto zmluvy:

bytom sa v zmysle osobitného predpisu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré rozhodnutím stavebného úradu sú trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné jednotky,

bytovým domom sa v zmysle osobitného predpisu rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty, a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločne časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

nebytovým priestorom sa podľa osobitného predpisu rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,

spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy a chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie,

spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sa nachádzajú mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky,

spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo) sa podľa osobitného predpisu rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku, ktorý patrí k domu (ďalej len príslušený pozemok),

podlahovou plochou bytu sa rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy balkónov a lodžií,

vlastníkom sa rozumie vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, vrátane vlastníka garáže, ak sú tieto súčasťou bytového domu, ktorý je zároveň so všetkými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podielovým spoluvlastníkom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

Článok III.

Splnomocnenie

- 1 Správca je v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, správu domu vykonávať samostatne v mene vlastníkov

bytov a nebytových priestorov v dome, 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. IV. bod 15 tejto zmluvy a uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy o nájme spoločných priestorov a spoločných zariadení v dome.

2 Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu sprístupniť na schôdzi vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu ich osobné údaje pre činnosť správcu, ktorá vyplýva z jeho výkonu správy v rámci povinností zakotvených v zmluve o výkone správy a zákonov. Pod sprístupnením osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie osobný údaj, ktorý pozostáva najmenej z mena, priezviska, dátum narodenia a trvalého bydliska vlastníka.

Článok IV.

Práva a povinnosti správcu

1 Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti, ktoré súvisia s výkonom správy domu sú určené zákonom.

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, ktorý prislúcha k domu, podľa požiadavky zástupcu vlastníkov alebo 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, rozpočítanie dodávky tepla MaRT, dodávku teplej úžitkovej vody, pitnej vody, odvádzanie odpadových vôd, prípadne odvádzanie zrážkových vôd, energií do spoločných častí a spoločných zariadení domu, údržbu a opravu výťahu, ak sa v dome nachádza, odvoz a likvidáciu odpadu, požiaru ochranu, poistenie domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, revízie a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení domu, predovšetkým vodomeroch na studenú vodu, vodomeroch na teplú vodu, plynových zariadení, elektrických výťahov, bleskozvodov, komínov, ak sa v dome nachádzajú, a podobne v časových lehotách stanovených zákonom alebo všeobecne záväzným právnym predpisom, prevádzku kotolne, ak sa v dome nachádza, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov a iné služby na poskytovaní, ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak tieto iné služby schváli nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome, vedenie účtu domu v banke,

2.3 Zabezpečiť priebežné revízie, údržbu a opravy vyhradených technických zariadení (elektro, bleskozvody, zdvíhacie zariadenia, plynové rozvody) a následné odstránenie závad zistených pri revíziách.

2.4 Zabezpečiť prehliadky a kontroly, spoločných častí a spoločných zariadení domu (požiarnych rozvodov, hydrantov a pod.).

2.5 Zabezpečiť kontrolu, prehliadky a výmeny všetkých meracích a regulačných zariadení, ktoré slúžia k rozpočítaniu nákladov na dodávku energií a médií.

3 Zabezpečiť na základe rozhodnutia zástupcu vlastníkov alebo väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvorenie 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, pokiaľ mu bola odovzdaná, technickú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií, dokumentáciu opráv spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálov,

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, vykonáva ročné rozpočítanie plnení za služby do 31.5. nasledujúceho roka, vedie samostatné analytické účty a účtovnú agendu, ktorá zobrazuje finančný a účtovný stav hospodárenia za dom, oddelene za každý spravovaný bytový dom.

5 Správca je oprávnený meniť výšku mesačných preddavkov na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ak je na to dôvod, ktorý vyplýva zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb.

6 Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý bytový dom, ktorý spravuje. 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, a to osobitne za každý spravovaný dom. Správca tieto prostriedky nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe. Správca je oprávnený rozhodnúť o zmene banky, v ktorej bude účet zriadený, o čom je povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. 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 predpisu o ochrane vkladov.

7 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 a rešpektovať výber dodávateľa, o ktorom rozhodne väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. 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 i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak dodávateľ a vopred neurčia vlastníci, výber dodávateľ a vykoná správca.

8 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).

9 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.

10 Správca je povinný písomne upozorniť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú v omeškaní s platbami na vznikajúci nedoplatok i s upozornením na výšku zmluvnej pokuty.

11 Správca nad rozsah týchto dohodnutých služieb zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, a to za odplatu.

12 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 exekučnej činnosti.

13 Správca je povinný do 31. 5. príslušného roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu. Správu správca doručuje vlastníkom vodením do poštovej schránky vo vchodoch domu.

14 Správca je v zmysle § 8 b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov povinný vykonávať správu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

15 Správca je v zmysle § 8 b ods. 2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 citovaného zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

16 Správca je podľa § 8 b ods. 2 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov povinný podať návrh na exekučné konanie pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov.

Článok V.

Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome

1 Skutočné náklady za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov rozpočíta správca podľa všeobecne záväzných právnych predpisov a osobitných predpisov. V prípade, že všeobecne právne predpisy a osobitné predpisy nie sú stanovené, skutočné náklady za poskytnuté služby rozpočíta správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome nasledovne:

1.1 dodávku tepla ÚK podľa osobitného predpisu (t.j. v súčasnosti v pomere podlahovej plochy bytu, nebytového priestoru a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome k celkovej podlahovej ploche všetkých bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov v bytovom dome, ak v bytovom dome nie sú nainštalované pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov. Ak sú pomerové rozdeľovače nainštalované, rozpočítanie tepla sa uskutoční podľa nich. Pri rozpočítavaní sa postupuje podľa osobitného predpisu.)

1.2 rozpočítanie tepla - položka MaRT podľa skutočných nákladov v danom roku.

1.3 dodávku teplej úžitkovej vody v pomere podľa nameraných hodnôt, pričom sa pri rozpočítavaní postupuje podľa osobitného predpisu.

1.4 Dodávka studenej - pitnej vody, odvod odpadových vôd podľa fakturačného vodomeru, ktorý je umiestnený v šachte pred domom. Výsledný náklad pre jednotlivý byt bude rozpočítaný podľa dohody správcu a vlastníka bytu, ktorá tvorí prílohu k tejto zmluve. Výsledný náklad odvodu dažďových vôd na byt bude rozpočítaný taktiež podľa dohody správcu a vlastníka bytu, ktorá tvorí prílohu k tejto zmluve

1.5 Revízie a údržba výťahu, deratizáciu, dezinfekciu spoločných priestorov a spoločných zariadení domu, používanie spoločnej antény mimo užívateľov káblovej televízie, požiarnu ochranu a BOZP z fondu údržby a opráv domu - nerozpočítava sa.

1.6 poistenie domu, podľa úžitkovej plochy bytu,

1.7 spotreba elektriny na prevádzku výťahu, ak sa v dome nachádza, osvetlenie spoločných priestorov, podľa počtu osôb bývajúcich v byte,

1.8 odvoz a likvidáciu odpadu podľa všeobecne záväzného nariadenia mestského úradu

1.9 za správu bytového domu rovnakým dielom za každý byt a nebytový priestor, okrem garáží, kde je znížená sadzba poplatku.

2 Vyúčtovanie nákladov za poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov 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 60 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru preplatený zistený vyúčtovaním. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov (§8 b odsek 4 zákona). Vyúčtovanie správca doručuje vlastníkom vodením do poštovej schránky vo vchodoch domu, prípadne doporučené na poslednú známu adresu vlastníka.

3 Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti podľa bodu 2 tohto článku je povinná zaplatiť úrok z omeškania určený osobitným predpisom. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

4 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome znášajú náklady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% plochy balkóna, lodžie a terasy.

5 Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za škody vzniknuté v dôsledku neplnenia svojich povinností, ktoré vyplývajú 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.

6 Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, ktorá sa týka 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.

Článok VI.

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 na účet domu mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 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, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní mesačne vopred uhrádzať úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok za výkon správy. Za porušenie tejto povinnosti, omeškanie s platením preddavkov podľa tohto článku zmluvy, si zmluvné strany dohodli zmluvnú pokutu vo výške 0,25 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Vlastník súhlasí a berie na vedomie, že v súčasnosti platí preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatok za výkon správy do posledného dňa v mesiaci za aktuálny mesiac (nie mesiac vopred).

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 alebo 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.

5 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odstrániť závary 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 poverenej vykonávať údržbu, za účelom obhliadky alebo opravy. Sprístupnenie bytu je povinný vlastník umožniť, ak sa jedná o opravu na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu prístupnú len 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. V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu vznikli. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté týmto 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 vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu. Za toto vyhlásenie je vlastník povinný zaplatiť správcovi jednorazový poplatok vo výške stanovenej predstavenstvom družstva. O uskutočnenom prevode bude informovať správcu bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní po zápise v katastri nehnuteľnosti). Pre prípad nesplnenia si tejto oznamovacej povinnosti znášajú vlastníci prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.

9 Vlastník bytu, ktorý byt prenájma tretím osobám, je povinný pre potreby rozpočítania nákladov nahlásiť správcovi počet osôb, ktoré ním prenájatý byt užívajú a zabezpečiť, aby nájomcovia dodržiavali podmienky tejto zmluvy.

10 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závary 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, ktoré vyplývajú zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník nadobudne byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o nadstavbe alebo vstavbe, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky, ktoré vyplývajú 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 urobené 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).

13 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 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.

14 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru - člen družstva v prípade prevodu vlastníctva bytu je povinný vyporiadať a previesť členstvo dohodou o prevode členských práv a povinností. K uzatvoreniu dohody je povinný dostaviť sa osobne s nadobúdateľom členstva - novým vlastníkom. Pri takomto prevode členských práv a povinností spojených s bytom vo vlastníctve, ktorý je zároveň členom, sa na nadobúdateľa prevádza aj členský podiel, ktorý je vo výške zaplateného členského vkladu (ZČV).

15. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru berie na vedomie, že ak sa v bytovom dome nachádza výmenníková stanica na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody (TÚV), táto výmenníková stanica je majetkom dodávateľa tepla a TÚV.

16. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný odpratávať sneh z prístupového chodníka a schodiska vchodu pred domom podľa rozpisu služieb, ktorý zabezpečí zástupca vlastníkov.

Článok VII.

Spôsob správy domu

1 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať o správe spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní odo dňa konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie v informačnej tabuli vo vchodoch bytového domu. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca. Správca je povinný zvolávať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Doručovanie sa vykoná vhođením do poštovej schránky vlastníka.

2 Okrem správcu môže zvolať schôdzu vlastníkov štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti o zvolanie schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze., spôsobom uvedeným v bode 1 tohto článku zmluvy. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza rozhodovať o úlohách pre správcu. (§ 11 a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov).

3 Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem prípadov uvedených v bode 4 tohto článku zmluvy. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou hlasov zúčastnených vlastníkov, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodu 4 tohto článku tejto zmluvy a o schválenie zmluvy o výkone správy, jej zmien, alebo o jej zánik, o vypovedanie zmluvy o výkone správy, schválenie podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, rozhodovanie o zmene spôsobu úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv inak ako podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (je potrebná dvojtretinová väčšina), vyslovenie súhlasu o prevode vlastníctva nebytového priestoru inému ako jeho nájomcovi.

4 Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o:

- úvere a zabezpečení úveru,
- zmluve o vstavbe a nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome,
- zmene formy výkonu správy,

rozhoduje sa na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

5 Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru súd.

6 Za každý byt alebo nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome (spoločne) jeden hlas. Jeden hlas za byt v spoluvlastníctve je platný, ak rovnako hlasujú všetci spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome.

7 Vlastník alebo spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu alebo spoluvlastníka, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupoval. Súčasťou takéhoto splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov alebo predsedajúcemu schôdze.

8 O každom rokovaní schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorá obsahuje program schôdze, predmet rozhodovania vlastníkov a výsledok hlasovania, ktorú podpisuje predsedajúci schôdze vlastníkov. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Výsledok hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie výsledkov v informačnej tabuli vo vchodoch domu. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno uschováva správca vo svojej agende a druhé zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

9 Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupca vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov

v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých s bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to

spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu v informačnej tabuli vo vchodoch a zaslanie oznámenia na adresu vlastníka, ktorý v dome nebýva, prípadne vhoďenie do poštovej schránky vlastníka v dome, ktorý v dome býva. Na hlasovacím lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky. Ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie.“ Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor k jednotlivým otázkam v tej časti otázok, v ktorých nevyznačil svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu v informačnej tabuli vo vchode (vchodoch) domu. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť z dôvodov, že mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

10 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný umožniť nahliadnutie do dokladov v lehote najneskôr 14 dní od podania žiadosti vlastníka. Žiadosť môže byť podaná písomne alebo ústne.

11 Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak bol zástupca vlastníkov zvolený pred podpisom tejto zmluvy, tento zástupca vlastníkov zostáva až do doby, kým si vlastníci na schôdzi vlastníkov nezvolia iného zástupcu vlastníkov. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Vlastníci pri voľbe zástupcu vlastníkov sú povinní určiť rozsah jeho splnomocnenia pri ich zastupovaní v styku so správcom. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s touto zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa ustanovení bodu 3 a 4 tohto článku tejto zmluvy a § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

12 Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov prináleží zástupcovi z fondu prevádzky, údržby a opráv odmena. Maximálnu výšku odmeny stanovuje predstavenstvo družstva, ktorá je ku dňu podpisu zmluvy maximálne vo výške 0,67 € na 1 byt mesačne. Konkrétnu výšku odmeny pre jednotlivých zástupcov vlastníkov, ktorá však nesmie byť vyššia ako maximálna výška určená predstavenstvom družstva, stanovuje správca a zástupcovi vlastníkov bude po zdanení vyplácaná štvrťročne vždy do 25. dňa v mesiaci po skončení štvrťroka.

Článok VIII.

Cena výkonu správy - poplatok na správu

1 Za výkon správy prináleží správcovi odmena (poplatok za správu). Výšku mesačnej odmeny - poplatku na správu určuje predstavenstvo družstva. Výška predmetnej odmeny je uvedená na mesačnom zálohovom predpise, ktorý tvorí prílohu k tejto zmluve a ku dňu podpisu tejto zmluvy je 6,20 € plus DPH na jeden byt. Táto suma sa platí spoločne s preddávkami do fondu prevádzky, údržby a opráv a platbami za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

2 Správca je oprávnený po skončení príslušného mesiaca previesť z účtu zriadeného pre bytový dom odmenu za výkon správy za spravované byty a nebytové priestory na svoj účet.

3 Správcovi prináleží aj úhrada ekonomicky oprávnených nákladov pri realizácii činností, ktoré vyplývajú zo zmluvy o výkone správy a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Ide najmä o náklady vynaložené pri vymáhaní škody, ktorá vlastníkom vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, pri vymáhaní vzniknutých nedoplatkov súdnou cestou a v exekučnom konaní, pri podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome v zmysle čl. IV. bod 15 tejto zmluvy a podobne.

Článok IX.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1 Na opravy, údržbu, prevádzku, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a príľahlého pozemku sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní prispievať mesačnými platbami, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak. 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 na schôdzi vlastníkov na nasledujúci rok tak, aby táto pokrývala predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, loggií, vykurovacie telesá, PRVN, term. ventily, opravy, preciachovanie a výmeny vodomeroch v bytoch. 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 Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu nasledovný :

5.1 v prípade vzniku havárie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác realizovať z fondu prevádzky údržby a opráv domu bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, zástupcu vlastníkov,

5.2 pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, výroba, montáž, rekonštrukcia, opravy a údržba na zariadeniach (zdvihačie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia, bleskozvody, výmena, oprava a preciachovanie bytových vodomeroov), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia a na použitie prostriedkov z fondu prevádzky a údržby sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov, zástupcu vlastníkov,

5.3 bežné drobné opravy a údržba, ktorých náklad nepresahuje sumu stanovenú vlastníckmi je správca oprávnený vykonať bez súhlasu vlastníkov, ak o tieto práce písomne požiada (žiadankou) zástupca vlastníkov. Taktiež k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv (FO) sa v tomto prípade nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov. Sumu stanovenú vlastníckmi na vykonanie drobnej údržby a opráv stanovujú vlastníci pre zástupcu vlastníkov na schôdzi vlastníkov, ktorú zvolá správca. V prípade, že suma stanovená vlastníckmi bola dohodnutá prvou zmluvou o výkone správy na dome, správca bude sumu z takejto zmluvy považovať za platnú až do doby, kým ju vlastníci na schôdzi vlastníkov nezmenia. V prípade požiadania o opravy, ktorej cena presiahne sumu stanovenú vlastníckmi a bude hradené z FO, zástupca vlastníkov predloží správcovi písomný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov s požadovanou opravou alebo písomne (žiadankou) požiada správcu o zvolanie schôdze vlastníkov, ktorá rozhodne, či sa požadovaná oprava uskutoční. Ak schôdzu zvolá správca, vlastníci o oprave rozhodujú podľa čl. VII, ods. 1 tejto zmluvy (ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zmien a doplnkov)

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 sú:

- mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
- príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku,
- výnosy z účtu domu vedeného v banke,
- 1. príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníckvi bytu alebo nebytového priestoru v dome zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov,
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- príjmy z predaja spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.

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 Správca je oprávnený zabezpečiť i bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov opravu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a vykonať opatrenia proti bezprostredne hroziacemu nebezpečenstvu na živote a zdraví osôb alebo na majetku. O takomto opatrení v lehote 5 pracovných dní informuje vlastníkov.

11 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, ktoré vyplývajú 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 X.

Obsah a rozsah správy o činnosti správcu

Správa o činnosti obsahuje: výsledky finančného hospodárenia domu za predchádzajúci rok, tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv, stav spoločných častí a spoločných zariadení domu, návrh výšky preddavkov do FO.

Článok XI.

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 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov pri súhlase dvojtretnovej 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, ktoré vyplývajú 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, ktorého následkom vzniknú škody.

3 Pri prevode bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka je súčasťou zmluvy aj vyhlásenie 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. Za toto vyhlásenie je vlastník povinný zaplatiť správcovi jednorazový poplatok podľa čl. VI, ods. 8 tejto zmluvy.

4 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru ako dotknutá osoba a účastník tejto zmluvy v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v zmysle neskorších predpisov, svojím podpisom potvrdzuje pravdivosť jeho osobných údajov, dáva súhlas k ich spracúvaniu v informačných systémoch správcu pre potreby výkonu správy a na ich poskytnutie príslušnej poisťovni, sprostredkovateľovi poistenia a peňažnému ústavu pri otvorení účtu vlastníkov alebo v prípade poskytnutia úveru na obnovu a rekonštrukciu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, prípadne sprostredkovateľovi, ktorý vykonáva vyúčtovanie dodávky tepla a teplej úžitkovej vody v rozsahu potrebnom pre vyúčtovanie.

Článok XII. Záverečné ustanovenia

1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2 Podľa ustanovenia § 8 a ods. 1 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 a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis, ktorým je § 46 Občianskeho súdneho poriadku v znení neskorších predpisov.

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, ak si nevytvárajú na správu spoločenstvo vlastníkov, v takom prípade je potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane. Ak správca končí svoju činnosť podľa tejto zmluvy, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej 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 nového správcu alebo spoločenstva vlastníkov, vrátane všetkých aktív a pasív a odovzdať novému správcovi alebo spoločenstvu všetky súdne spory týkajúce sa tohto domu. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

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 vlastníkov. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo založené spoločenstvo vlastníkov, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu sa po uplynutí výpovednej lehoty riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy (§ 8 a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov). 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, spoločenstvo vzniká 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 v dome, alebo boli uzavreté 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 orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a, ods. 1 druhej vety tohto zákona 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 § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

6 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.

7 Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, ktoré budú uložené u správcu. Každý vlastník obdrží jeden výtlačok tejto zmluvy.

8 Zmluva nadobúda platnosť a je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluva nadobúda účinnosť **01.09.2020**. Neoddeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy je každý zálohový predpis platieb. Nadobúdaním účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť doteraz uzavretá zmluva o výkone správy.

Pečiatka a podpisy správcu:

Miroslav KOLÓNY
predseda predstavenstva

Ivan KOCHAN
podpredseda predstavenstva