

Z m l u v a **o výkone správy č. 040/2008**

uzatvorená podľa §-u 8 Zákona č. 182/1993 Z.z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. 1 **Zmluvné strany**

1. Správca: Stavebné bytové družstvo, Rožňava
Budovateľská 49, 048 01 Rožňava
Obchodný register OS Košice 1, odd. Dr., vložka 1028/V
Zastúpené: Ing. Zuzanou Pavelkovou, riaditeľkou SBD
IČO: 316 86 966, DIČ: 2020937765, IČ DPH: SK2020937765
ďalej len "správca"

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome súpisného čísla 1695 v Rožňave, ul.
Sama Czabana 6 zapísaná v katastri nehnuteľnosti na LV č. 3942

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu súpisné číslo 1695, na ulici Sama Czabana v Rožňave,
 - b) služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) 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.
2. Vlastníci v dome sa zaväzujú za plnenie predmetu zmluvy, poskytnuté plnenia a dodané služby uhrádzať náklady s nimi súvisiace, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou.

Článok III.

Rozsah a obsah predmetu plnenia

1. Starostlivosť a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu

V tejto oblasti sa jedná o komplexnú starostlivosť a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu v rozsahu:

- odborné prehliadky a odborné skúšky elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch "A",
- montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy "A",

- oprava, údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky zdvíhacích zariadení - výtahy, ak je dom vybavený výtahom,
- oprava, údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení - zariadenia na rozvod plynu s pretlakom plynu do 0,3 MPa vrátane.

2. Starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia domu

V tejto oblasti sa jedná o prehliadky, kontroly, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v rozsahu:

- prehliadky a kontroly spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodištia, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolácie, práčovňa, sušiareň, kočíkareň, rozvody pitnej studenej vody, teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodomerné a kanalizačné šachty, kanalizácia, regulačná technika,
- prehliadky a kontrolu v byte vlastníka, ktorými sú spoločné zariadenia domu prístupné z jeho bytu a všetky meracie a regulačné zariadenia, ktoré slúžia k dodávke a rozúčtovaniu nákladov za spotrebované energie,
- opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe nahlások, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a odborných skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení,
- prehliadky a kontroly protipožiarnych zariadení, hydrantových skríň a ručných hasiacich prístrojov, oprava a údržba požiarnych rozvodov.

3. Služby a plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome

V tejto oblasti sa jedná o nasledovný rozsah poskytnutých plnení a služieb:

- dodávka tepla pre ústredné vykurovanie,
- dodávka tepla pre teplú úžitkovú vodu, dodávka úžitkovej vody,
- dodávka studenej pitnej vody,
- odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
- dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- prevádzkovanie výtahu, ak je v dome výtah,
- deratizácia spoločných častí domu, bytov a nebytových priestorov,
- poistenie domu,
- poruchová a havarijná služba,
- vedenie účtu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov.

4. Písomná dokumentácia súvisiaca so správou domu

V rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu domu, robí správca samostatne v mene vlastníkov v dome všetky právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a pozemku a vedie dokumentáciu o týchto úkonoch.

5. Ďalšie služby a plnenia

Okrem základných zákonných povinností v oblasti služieb a plnení spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome uvedených v ods. 3 tohto článku správca zabezpečí pre vlastníkov v dome tieto ďalšie nadštandardné plnenia a služby za osobitnú odplatu:

- prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome,
- investičné úvery, úvery z komerčných bánk a stavebných sporiteľní,
- dotácie poskytované štátom zo štátneho rozpočtu,
- zasielanie výpisu z účtu vlastníkov, alebo prehľadu mesačných platieb a úhrad,
- iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú, ak ich schváli nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome.

Článok IV.

Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecné záväzné predpisy, vyhlášky, technické normy a ustanovenia tejto zmluvy. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy sú určené zákonom.
2. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom.
3. Pri správe domu je správca povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov v dome s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov alebo vlastníka v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníkov v dome 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 v dome,
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkovi v dome na požiadanie nahliadnuť do podkladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) zvoliť schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome,
 - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome,
 - i) podať návrh na exekučné konanie,
 - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu a v súlade s touto zmluvou.
4. Na zabezpečenie plnení zmluvných dojednaní určí správca preddavky na zálohové

platby služieb uvedených v článku 3 tejto zmluvy, s prihliadnutím na predpokladané náklady a skutočné náklady v predchádzajúcom období. Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby na základe ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb, resp. podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby zo strany vlastníka bytu.

5. Po skončení kalendárneho roka vykoná správca najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a to nasledovne:

a) dodávka tepla na vykurovanie

Náklady na množstvo dodaného tepla sa rozdelia na základnú a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 50 % spotrebná zložka tvorí 50 % z celkových nákladov na dodané teplo nasledovne:

- základná zložka sa rozpočíta vlastníkom bytov podľa veľkosti celkovej plochy bytu, nebytových priestorov a spoluvlastníckeho podielu na spoločných priestoroch vlastníka bytu a priemeru základnej zložky na m² vypočítanej z celkovej plochy všetkých bytov a nebytových priestorov v dome,
- spotrebná zložka sa rozpočíta pre vlastníkov bytu v pomere súčtu korigovaných indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla k celkovému súčtu korigovaných indikovaných údajov za dom,
- vlastníkovi bytu, ktorý neumožnil inštalovať pomerové rozdeľovače tepla, manipuloval s nimi alebo inak poškodil, sa určí spotrebná zložka ako 1,5 násobok priemeru spotrebnej zložky na m² vypočítaného z celkovej plochy všetkých bytov a nebytových priestorov a príslušnej celkovej plochy vlastníka bytu. Takto určená spotrebná zložka je súčasťou rozpočítania v dome.

b) dodávka teplej úžitkovej vody

Rozúčtuje sa podľa nameranej spotreby TÚV v m³ na bytových vodomeroch. Náklad na 1 m³ sa určí ako podiel nákladov, ktoré bude fakturovať výrobca a súčtom hodnôt nameraných na bytových vodomeroch. V prípade poruchy vodomera, resp. v prípade, že vlastník bytu neumožní odpočet vodomera sa spotreba TÚV určí podľa priemernej spotreby 4 bytov s najvyššou spotrebou vody.

c) vodné a stočné

Náklad za bytový dom sa určí na základe faktúry dodávateľa podľa stavu na fakturačnom vodomere. Tento náklad sa rozpočíta pre jednotlivých vlastníkov bytov podľa stavu bytových /podružných/ vodomeroch. Pri vyššom stave spotreby na fakturačnom vodomere ako je súčet spotreby na bytových vodomeroch sa rozdiel vyúčtuje rovnakým dielom na počet bytov v dome. V prípade poruchy vodomera, resp. v prípade, že vlastník bytu neumožní odpočet vodomera, sa spotreba vody určí podľa priemernej spotreby 4 bytov s najvyššou spotrebou vody. V prípade, že sa vlastníci dohodnú na inom spôsobe rozúčtovania musia to správcovi oznámiť do 31.12. bežného roka, ktorý predchádza vyúčtovaniu.

d) osvetlenie spoločných priestorov v dome

Rozúčtuje sa podľa počtu bývajúcich osôb.

6. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti odovzdať vlastníkom v dome všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účte v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
7. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenie od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí 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.
8. Správca je povinný upozorniť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú v omeškaní s platbami na nedoplatok jedenkrát za polrok. Vlastníkov s dlžobou prevyšujúcou výšku trojmesačnej zálohovej platby bude správca upomínať doporučenou zásielkou - pokusom o zmier. Ak nedôjde k náprave, správca zabezpečí vymáhanie nedoplatku súdnou cestou. Keď nedôjde k úhrade ani po vydaní platobného rozkazu zo strany súdu, zabezpečí správca vymáhanie prostredníctvom exekútora.
9. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknutých pri výkone správy až do výšky splatných úhrad za plnenia, alebo až do výšky zostatku fondu prevádzky, opráv a údržby. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy, nesú vlastníci bytov, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
10. Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Za účelom hlasovania v zmysle tohto bodu je správca oprávnený a povinný informovať vlastníkov bytov o dlžníkoch vlastníkov v dome a o výške ich dlhu.

Článok V.

Práva a povinnosti vlastníkov v dome

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zákonov, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. 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 prenajímaní bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovom priestore v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluúžívacích práv.
3. Vlastník v dome je povinný odstrániť závädy a poškodenia v dome alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadenia domu alebo príslušenstve, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívali.

4. Vlastník v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by menil vzhľad domu iba v súlade so stavebným zákonom, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu.
5. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru 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 spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade neumožnenia prístupu do bytu alebo nebytového priestoru je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením vznikli.
6. Ak vlastník bytu v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka v dome nariadiť predaj bytu.
7. Vlastníci v dome sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti, ktoré sú rozhodujúce pre vypracovanie predpisu platieb a rozúčtovanie nákladov dome. V prípade zanedbania tejto povinnosti správca vypracuje predpis platieb a úhrad a rozúčtovanie nákladov podľa posledne známej evidencie.
8. Vlastník v dome je povinný mesačne do 25. dňa v bežnom mesiaci uhrádzať na bankový účet domu úhrady za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a poplatkov za výkon správy.
9. Vlastník v dome je povinný mesačne do 25. dňa uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
10. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.
11. Vlastník v dome je povinný platiť výšku mesačného poplatku za výkon správy stanovený v súlade s touto zmluvou.
12. Vlastník v dome je povinný dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej je povinný dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovanie horľavých a výbušných látok.
13. Vlastník v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné priestory domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
14. Vlastník bytu v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme.
15. Vlastník bytu v dome má právo na základe požiadania nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
16. Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach

- domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku na schôdzi vlastníkov a voliť zástupcu vlastníkov v dome.
17. Vlastníci bytov sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte. Zástupcovia vlastníkov majú právo vyjadriť sa k počtu bývajúcich.

Článok VI.

Spôsob výkonu správy domu

1. Kontakt medzi vlastníkami v dome a správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Pre styk s peňažným ústavom, kde je vedený bankový účet domu, je vlastníkami v dome podpisovým právom poverená riaditeľka SBD Rožňava, jej dvaja zástupcovia, pričom realizáciu úhrad z bežného bankového účtu domu podpisujú stále dvaja z poverených spoločne. Tieto osoby sú zároveň oprávnené rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte.
3. Zástupca vlastníkov je oprávnený uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov, o ktorých rozhodli vlastníci v dome.
4. Pri odstraňovaní porúch, havárií, požiarov, živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov v dome. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať v nevyhnutnom rozsahu a bez súhlasu vlastníkov v dome.
5. Úhradu všetkých nákladov spojených s vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlžník, vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
6. Náklady spojené so súdnym a exekučným konaním budú hradené z účtu domu až do ich vymoženía od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.

Článok VII.

Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Na prevádzku, opravy, údržbu, modernizáciu a rekonštrukciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov dome, príslušenstva a príslušenstva pozemku vlastníci v dome vytvárajú fond prevádzky, údržby a opráv.
2. Vlastníci v dome sú povinní vykonávať úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv je aj príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.
3. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží, v byte vlastníkov rozvody ÚK, opravy v inštal. jadre a odpady z vane a WC, ak sa vlastníci nedohodli inak.
4. Prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od

- prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
5. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
 6. Vlastníci v dome poukazujú preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne, pričom výšku preddavku určia vlastníci v dome na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
 7. Nepoužité prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom v dome nevracajú, ale prenášajú do nasledujúceho roka.
 8. Zmenu výšky preddavku fondu prevádzky, údržby a opráv z podnetu vlastníkov v dome a na základe jej schválenia vlastními v dome jedenkrát v priebehu roka správca vykoná bezplatne.
 9. Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu a nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
 10. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu správca stanoví v súlade s touto zmluvou.
 11. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu správca rozúčtuje každému vlastníkovi v dome v súlade s touto zmluvou.
 12. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v dome.
 13. Prostriedky získané z úhrad za plnenie od vlastníkov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv vedie správca oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre každý dom.
 14. Na čerpanie prostriedkov do 165,97 € (5000,- Sk) je oprávnený správca.
 15. Správca je povinný prizvať k výberu dodávateľa nad 497,91 € (15 000,- Sk) zástupcu vlastníkov a tiež ho prizvať k preberaniu prác.

Článok VIII.

Zásady stanovenia predpisu platieb, spôsob platenia

1. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv si určia vlastníci v dome na jeden rok vopred tak, aby pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny meny, zmeny výšky ročnej inflácie alebo zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodne s vlastními v dome.
3. Správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb v priebehu roka na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov v dome alebo rozhodnutia vlastníkov jedenkrát v priebehu kalendárneho roka bezplatne.

4. Ak požadovaná zmena mesačných zálohových platieb sa týka zmluvne dohodnutých kritérií tvorby a rozúčtovania jednotlivých položiek predpisu platieb, takúto zmenu správca vykoná vždy po jej odsúhlasení vlastními pri celoplošnej ročnej optimalizácii platieb v roku nasledujúcom po období, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci v dome u správcu. Takáto zmena je realizovaná zo strany správcu bezplatne. V prípade, že vlastníci v dome budú požadovať takúto zmenu realizovať počas roka, správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb od najbližšieho možného termínu zmeny predpisu od doby, kedy túto požiadavku uplatnili vlastníci v dome u správcu.
5. Ročné vyúčtovanie nákladov za služby a poskytované plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov správca zabezpečí v termíne najneskôr do 31.5. bežného roka za rok predchádzajúci. Vyúčtovanie preberie od správcu zástupca vlastníkov a odovzdá ho vlastníkom osobne oproti podpisu.
6. Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru podľa štruktúry predpisu platieb sú vlastníci v dome povinní zaplatiť mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa príslušného mesiaca. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, keď bola pripísaná na bankový účet domu.
7. Preplatok a nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 30 dní odo dňa ich doručenia.
8. Spôsob platenia a platobný styk zo strany vlastníkov v dome vo vzťahu k správcovi je možné realizovať bezhotovostným spôsobom alebo v hotovosti v pokladnici správcu.
9. V prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb podľa ods. 6 a nedoplatku podľa ods. 7 tohto článku, je omeškaný vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť úrok z omeškania vo výške rovnajúcej sa dvojnásobku základnej úrokovej sadzby vyhlasovanej Národnou bankou SR platnej k prvému dňu omeškania. Úrok z omeškania je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv v dome.
10. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.

Článok IX.

Cena výkonu správy

1. Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi mesačná odmena stanovená v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke poplatkov na správu. Výška mesačného poplatku na správu je tvorená rovnakým dielom na byty a predstavuje sumu 4,65 € (140,- Sk) + DPH 19%.
2. Správca má právo poplatok na správu čerpať spôsobom inkasa alebo prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške.
3. Výška poplatku na správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom podľa čl. II a čl. III. ods. 1 až ods. 4 tejto zmluvy.
4. Výšku poplatku na správu je oprávnený správca meniť v súlade s čl. VIII. ods. 2 tejto zmluvy.
5. Výšku poplatku na správu môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je povinný informovať

vlastníkov.

6. Akákoľvek iná zmena výšky poplatku na správu je možná len dohodou oboch zmluvných strán formou dodatku k tejto zmluve.

Článok X.

Schôdza vlastníkov a spôsob rozhodovania

1. Vlastník v dome uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu tým, že má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome.
2. Schôdzu vlastníkov v dome je povinný zvolať správca najmenej raz za rok alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome.
3. Okrem správcu môže zvolať schôdzu vlastníkov štvrtina vlastníkov v dome, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu správcu do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov z podnetu vlastníkov v dome musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodnúť o úlohách správcu. Doručovanie sa vykoná vhođením oznamu do poštovej schránky vlastníka v dome alebo formou obvyčajnej poštovej zásielky zaslanej poštou.
4. Schôdzu vlastníkov vedie správca alebo zástupca vlastníkov v dome.
5. Oznámenie o schôdzi vlastníkov z podnetu správcu musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Doručovanie sa vykoná vhođením oznamu do poštovej schránky vlastníka v dome alebo formou obvyčajnej poštovej zásielky zaslanej poštou.
6. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov neustanovuje inak. 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 bodov 7, 8 tohto článku tejto zmluvy a o schválenie zmluvy o výkone správy, jej zmien, alebo jej zánik, o vypovedanie zmluvy o výkone správy, schválenie podania návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, rozhodovanie o výbere dodávateľa, vyslovenia súhlasu o prevode vlastníctva nebytového priestoru inému ako jeho nájomcovi a súhlas s prevodom nebytového priestoru v dome, na ktorý bola poskytnutá štátna dotácia.
7. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov a o zmene formy výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
8. Ak vlastníci v dome rozhodujú o zmene úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
9. Prehlasovaný vlastník v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd,

aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak vlastník v dome sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa ods. 6, 7 a 8 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome súd.

10. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome môže písomne s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť príkaz ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, potom musí splnomocnenec hlasovať v súlade s príkazom. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukáže na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov v dome.

11. O každom rokovaní schôdze a spôsobe hlasovania sa spracováva písomná zápisnica, ktorú spisuje na schôdzi vlastníkov vlastními schválený zapisovateľ a podpisujú overovatelia a predsedajúci schôdze. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadné iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedna pre správcu, druhá pre zástupcu vlastníkov v dome. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal a to do 5 pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom obvyklým, ktorým je vyvesenie na informačnej tabuli vo vchodoch alebo vhoďenie oznamu do poštových schránok, pričom vhoďenie potvrdia najmenej dve osoby.

12. Vlastníci v dome sa môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou, pričom pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci v dome 7 dní vopred informovaní o predmete hlasovania a o termíne hlasovania a to spôsobom v dome obvyklým, ktorým je vyvesenie oznamu na informačnej tabuli vo vchodoch domu alebo vhoďením oznamu do poštových schránok vlastníkov. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže správca alebo zástupca vlastníkov v dome, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania a otázkach, o ktorých sa bude hlasovať. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti dvoch vlastníkov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 pracovných dní od písomného hlasovania v dome spôsobom obvyklým, ktorým je vyvesenie na informačnej tabuli vo vchodoch domu alebo vhoďením oznamu do poštových schránok vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci v dome majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do 3 mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

13. Do výlučnej pôsobnosti schôdze vlastníkov v dome patrí :

- a) voľba zástupcu vlastníkov v dome,
- b) určenie a schválenie výšky odmeny pre zástupcu vlastníkov v dome,
- c) schvaľovanie spôsobu tvorby, výšky a použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu na príslušný kalendárny rok s výhľadom na budúci rok,
- d) schvaľovanie ročného plánu opráv, údržby, modernizácie a rekonštrukcie domu,
- e) rozhodovanie o spôsobe výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku,
- f) rozhodovanie o schválení, zmene a zániku zmluvy o výkone správy,
- g) prerokovanie správy o činnosti správcu a finančnom hospodárení domu za rok,

- h) rozhodovanie o úvere, založení stavebného sporenia, o výstavbe bytov alebo nadstavbe bytov a nebytových priestorov v dome,
- i) rozhodovanie o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby,
- j) rozhodovanie o výbere dodávateľa.

Článok XI.

Podmienky ustanovenia zástupcu vlastníkov v dome

1. Styk vlastníkov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov v dome zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vlastníci pri voľbe zástupcu vlastníkov môžu určiť rozsah jeho splnomocnenia pri ich zastupovaní v styku so správcom.
2. Zástupca vlastníkov v dome je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v dome v súlade s touto zmluvou.
3. Zástupca vlastníkov v dome informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu.
4. Za výkon činnosti pre zástupcu vlastníkov v dome prislúcha odmena podľa jej schválenia vlastníkami v dome.
5. Pre kontrolu hospodárenia s preddávkami fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome bude správca štvrťročne predkladať zástupcovi vlastníkov v dome materiály zohľadňujúce hospodárenie domu.
6. V prípade, že tieto materiály zo strany zástupcu vlastníkov nebudú postačujúce alebo vlastníci budú mať požiadavky na ďalšie ekonomické a technické informácie a písomné podkladové materiály, tieto správca zabezpečí na základe dohody.
7. O počte zástupcov vlastníkov v dome rozhodujú vlastníci.

Článok XII.

Správa o činnosti správcu

1. Správca v súlade s čl. IV. ods. 4 predkladá vlastníkom v dome prostredníctvom zástupcu vlastníkov správu o svojej činnosti týkajúcu sa domu za predchádzajúci rok.
2. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu.
3. Správa obsahuje všetky významné skutočnosti, ktoré súviseli so správou domu a dodávkami plnení služieb za hodnotené obdobie.
4. Správa o činnosti obsahuje výsledky hospodárenia domu za predchádzajúci rok a to v rozsahu vyúčtovania jednotlivých plnení a služieb, tvorby a čerpania fondu prevádzky a údržby a opráv, stav spoločných častí a spoločných zariadení domu.

Článok XIII.

Osobitné ustanovenia

1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ktoré vykonáva správca v rozsahu dojednania touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov.
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozsahu s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca. Správca nezodpovedá za vzniknuté škody v dôsledku toho, že vlastníci v dome neakceptovali jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domu a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcim za následok vznik škody.
3. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
4. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a spoločných nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom neprevedených bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytov alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytového priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu potrebnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome.
7. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov v dome, ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v dome. Pri prenájme nebytových a spoločných priestorov v dome musí správca dbať na to, aby vlastníci neboli obmedzovaní a rušení činnosťou nájomcov nebytových a spoločných priestorov. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. Vedenie tejto agendy správca vykonáva za osobitnú odplatu na náklady nájomcu.

Článok XIV.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou šesť

- mesiacov pre obidve zmluvné strany.
2. Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci ako aj správca. Vlastníci v dome 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 začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strany.
 3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy domu, ak vlastníci v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo vlastníkov v dome. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov 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 výpovednej zmluvy o výkone správy.
 4. 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.
 5. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, každému vlastníkovi je doručený jeden výťahok tejto zmluvy s podpismi účastníkov zmluvy.
 6. Zmluva je platná dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinná 1.dňom nasledujúcim po jej podpísaní zmluvnými stranami. Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy stráca platnosť doteraz uzatvorená zmluva o výkone správy.

V Rožňave, dňa 15. APR 2000
STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO
048 01 ROŽŇAVA

.....
Správca

