

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. XYXY/2016 - NÁVRH

uzavretá podľa § 8a ods.1 nasl. Zákona NR SR č. 182/19993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

medzi týmito zmluvnými stranami

1. Vlastníci bytov domu

P.č. bytu	Vlastník bytu	Vlastnícky podiel	Podpis vlastníka

(ďalej len vlastníci bytov)

a

2. **BYTEX Slovensko s.r.o.**

Čárskeho 7
040 01 Košice

IČO: 36171778

DIČ: 2020056170

IČ DPH: SK2020056170

Register: OS KE I.

Oddiel: Sro vo vložke 9180/V

v zastúpení: Ing. Miroslav Šulek, konateľ spoločnosti

(ďalej len správca)

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. XYXY/2016

- NÁVRH

ČLÁNOK 1

Vymedzenie pojmov

1.1 Zákon - zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a dodatkov.

1.2 Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

1.3 Bytový dom (ďalej len "dom") je 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 v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

1.4 Nebytový priestor je 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.

1.5 Spoločnými časťami domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priechody, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

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

1.7 Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu sú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

1.8 Podlahová plocha bytu je podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov.

1.9 Pre účely tejto zmluvy je zmluvná pokuta dohodnutá zmluvnými stranami vo výške 1 promile za každý deň omeškania z dlžnej čiastky.

ČLÁNOK 2

Predmet zmluvy

2.1 Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníka bytu pri zabezpečení plnení týkajúcich sa správy bytového domu uvedeného v tejto zmluve.

ČLÁNOK 3

Práva a povinnosti správcu

3.1 Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov v dome pred súdom.

Pri správe domu je správca povinný:

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými záujmami,
- c) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, na základe osobitného splnomocnenia
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov domu,
- h) vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na kalendárny rok. Správca nenesie zodpovednosť za nezrealizované opravy uvedené v ročnom pláne opráv a údržby, ktoré vlastníci domu neschválili alebo ich realizáciu oddialili z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov,
- i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov,
- j) podať návrh na exekučné konanie,
- k) pri obstarávaní služieb a tovaru dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov.
- l) riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa.
- m) správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Zmluvné strany sa dohodli, že reklamačná doba vyúčtovania je do 30 kalendárnych dní od dátumu doručenia vyúčtovania.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. XYXY/2016

- NÁVRH

- n) Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

3.2 Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy nesie vlastníci, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

3.3 Správca zabezpečuje správu domu v troch oblastiach, a to:

- prevádzkovej
- finančnej
- právnej

3.3.1 V prevádzkovej oblasti je správca povinný:

3.3.1.1 Zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a to:

- a) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu podľa požiadaviek vlastníkov a v rámci možnosti rozpočtu fondu prevádzky, údržby a opráv
- b) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok bleskozvodov, elektrických, plynových a zdvíhacích zariadení a odstránenie zistených závad
- c) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie preventívnych protipožiarnych prehliadok v dome a udržiavanie hasiacich prístrojov a hasiacich zariadení v dome v prevádzkovom stave
- d) za účasti zástupcov vlastníkov rokovať s príslušnými orgánmi verejnej správy pri vykonávaní kontroly bezpečnosti a protipožiarnej ochrany v dome,
- e) preberať vykonané práce väčšieho rozsahu
- f) uplatňovať zodpovednosť za vadné vykonanie prác

3.3.1.2 Zabezpečiť dodávku plnení a služieb spojených s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov v dome, a to:

- a) dodávku tepla v normách a za podmienok ustanovených v platných predpisoch,
- b) dodávku teplej úžitkovej vody,
- c) dodávku studenej pitnej vody,
- d) odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,
- e) dodávku elektrickej energie do spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- f) servis výťahov,
- g) upratovanie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu na základe požiadaviek vlastníkov,
- h) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu podľa potreby,
- i) havarijnú službu podľa potreby.

3.3.2 Vo finančnej oblasti je správca povinný:

3.3.2.1 Zabezpečiť v rámci evidencie tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv:

- a) vedenie analytickej evidencie príjmov a výdavkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- b) vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním úverov,
- c) podklady vlastníkom na:
 - vypracovanie ročného plánu použitia fondu prevádzky, údržby a opráv na nasledujúci kalendárny rok,
 - výpočet výšky mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv na základe rozhodnutia vlastníkov,
- d) sledovanie úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov,
- e) uhrádzanie dodávateľských faktúr za služby uvedené v bode 3.3.1.1 tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,
- f) kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za služby uvedené v bode 3.3.1.1 tejto zmluvy,
- g) predloženie správy o činnosti spojenej s výkonom správy, o stave domu a ročný výkaz hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv každoročne do 31. mája za predchádzajúci kalendárny rok.

3.3.2.2 Zabezpečiť v rámci evidencie zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov v dome:

- a) vedenie analytickej evidencie príjmov a výdavkov platieb vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov,
- b) stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov,
- c) uhrádzanie platieb za plnenia a služby uvedené v bode 3.3.1.2. tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,
- d) kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov,
- e) sledovanie úhrad za plnenia a služby od vlastníkov,
- f) každoročne do 31. mája doručenie vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia a všetky zúčtovateľné služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, za predchádzajúci kalendárny rok, vlastníkom bytov doporučenou zásielkou pričom náklady za doručenie budú zúčtované z fondu prevádzky, údržby a opráv. Zmluvné strany sa dohodli, že reklamačná doba vyúčtovania je do 30 kalendárnych dní od dátumu doručenia vyúčtovania.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. XYXY/2016

- NÁVRH

3.3.2.3 V nadväznosti na vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov zabezpečiť po uplynutí reklamačnej lehoty bezodkladne vrátenie vyúčtovaného preplatku vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru.

Vyúčtovaný preplatok bude zaslaný prostredníctvom Slovenskej pošty a.s. v prípade že vlastník bytu písomne nepožiadava o zaslanie preplatku na osobný účet najneskôr do 15.06.. Z preplatku si Slovenská pošta a.s. odpočíta cenu za zaslanie poukazu na výplatu, podľa cenníka služieb.

Reklamačné obdobie nemá odkladný účinok na úhradu vyúčtovaného nedoplatku.

3.3.3 V právnej oblasti je správca povinný:

3.3.3.1 Zabezpečiť vymáhanie plnení vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vyzývať vlastníkov písomnými upomienkami (na náklady dlžníka), resp. osobne na zaplatenie dlžných:

- preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- nedoplatkov z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

V prípade bezvýslednosti tohto postupu podať žalobu, prípadne návrh na vydanie platobného rozkazu na príslušný súd. Trovy súdneho konania budú uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv s tým, že po ich súdnom vymožení sa vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vlastník je v omeškaní od prvého dňa nasledujúceho po splatnosti preddavku až do dňa pripísania na účet vlastníkov bytov.

3.3.3.2 Okrem vyššie uvedených právnych činností sa správca zaväzuje zabezpečovať:

- a) vykonávanie potrebnej právnej agendy súvisiacej so správou domu, najmä vypracovávanie a uzatváranie zmlúv (napr. Zmluvy o dielo), výkon zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a pod.,
- b) uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo vadného plnenia za služby uvedené v bode 3.3.1 tejto zmluvy,
- c) dojednávania a uzatváranie iných dohôd a zmlúv na zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

ČLÁNOK 4

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

4.1 Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom (zákon č. 40/1964 Zb. v platnom znení), súvisiacimi predpismi a touto zmluvou.

4.2 Vlastníci sú povinní uhrádzať:

- a) vypočítaný preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- b) určené zálohové platby za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytového priestoru,
- c) poplatok za správcovskú činnosť,
- d) ďalšie platby za služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

4.3 Výška platieb je stanovená „Mesačným predpisom“, ktorý doručí správca každému vlastníkovi. Správca je oprávnený jednostranne do budúcnosti zmeniť výšku „Mesačného predpisu“, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov v dome. Správca môže meniť výšku poplatku za správu o výšku priemernej ročnej inflácie určenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky po predchádzajúcom upozorení vlastníkov bytov.

4.4 Platby podľa bodu 4.2 tejto zmluvy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukázať na účet založený správcom vždy mesiac vopred a to prostredníctvom inkasného strediska alebo priamo na účet bytového domu.

4.5 V prípade omeškania platieb podľa 4.2 tejto zmluvy tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške určenej v tejto zmluve.

4.6 Vlastníci na požiadanie správcu pravdivo vyplnia čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte počas roka.

4.7 Vlastníci sú povinní oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb (najmä zmenu počtu bývajúcich osôb a pod.) do 5-tich dní od vzniku uvedených skutočností.

4.8 Vlastník je povinný na svoje náklady byť alebo nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.

4.9 Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

4.10 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 a spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu, resp. nebytového priestoru alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

4.11 Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté. Vlastník je povinný informovať správcu o úpravách v byte alebo nebytovom priestore

4.12 Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

4.13 Vlastníci sú oprávnení uplatňovať pripomienky k plneniu úloh, záväzkov a povinností správcu a dožadovať sa nápravy.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. XYXY/2016

- NÁVRH

4.14 Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov (ďalej len "schôdza"). Oznámenie o schôdzi musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a NP minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručenie pozvánky sa považuje pozvánka zverejnená v zákonom stanovenom termíne na oznamovacej tabuli v bytovom dome a zároveň pozvánka rozdaná do poštových schránok v bytovom dome. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým t.j. na oznamovacej tabuli v bytovom dome.

4.15 Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ods. 4.16 a 4.17 neustanovujú inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.

4.16 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušeného pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.

4.17 Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

4.18 Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.

4.19 Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov, ak sa na schôdzi zúčastňuje.

4.20 Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 4.15. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, 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. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4.16 a 4.17 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

4.21 Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. XYXY/2016

- NÁVRH

ČLÁNOK 5

Spôsob rozúčtovania nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, bytu a nebytového priestoru

5.1 Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytu a nebytového priestoru rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome v súlade s platnými predpismi a normami, pričom spôsob prerozdelenia nákladov (osoby, plocha, byt, spoluvlastnícky podiel) bude na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

5.2 V prípade nového rozhodnutia vlastníkov sa spôsob prerozdelenia nákladov aktualizuje na základe zápisnice zo schôdze vlastníkov.

ČLÁNOK 6

Poplatok za výkon správy

6.1 Odplata správcovi za výkon správy a činnosti a služby dojednané touto zmluvou (ďalej len "správcovský poplatok") je dojednaná dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení.

6.2 Zmluvné strany sa dohodli, že správcovský poplatok je: € s DPH za byt a nebytový priestor mesačne. V prípade zmeny sadzby DPH, bude správcovský poplatok automaticky upravený o zmenenú sadzbu DPH. Vlastníci sú povinní uhrádzať správcovský poplatok za výkon správcovskej činnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

ČLÁNOK 7

Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

7.1 Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžii. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

7.2 Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú na osobitnom bankovom účte správcu zriadenom iba pre uvedený bytový dom. Správca ich nesmie, bez súhlasu vlastníkov, použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

7.3 O využívaní prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci v súlade s ustanoveniami zákona s výnimkou financovania nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a financovania bežnej údržby a opráv, náklady ktorých nepresiahnu čiastku 200,- €/vchod za predchádzajúceho súhlasu zástupcu vlastníkov.

7.4 Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb.

7.5 Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužitú v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do roku nasledujúceho.

7.6 Príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv je aj rastový úrok zo zostatku mesačných vkladov v sadzbe príslušného peňažného ústavu.

ČLÁNOK 8

Osobitné ustanovenia

8.1 Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.

8.2 Vlastníci splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa tejto zmluvy a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ak je uvedený prenájom odsúhlasený v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci.

8.3 Škody, ktoré zaviniel správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca. Správca nezodpovedá za škodu, resp. udalosť ak vlastníci odmietli výkon správcu pre nedostatok peňazí na účte alebo z iných dôvodov, napriek upozorneniu, že výkon je nutný alebo povinný (revízie, poistenie, opravy poškodených a opotrebovaných častí domu) alebo ak výkon chceli zabezpečiť vlastným dodávateľom a nedodržali zákonné termíny.

8.4 Vlastník svojím podpisom potvrdzuje a súhlasí, že jeho osobné údaje budú poskytované správcovi výlučne v rozsahu potrebnom pre zabezpečenie výkonu správy.

8.5 Správca sa zaväzuje, že osobné údaje vlastníkov použije len na účely súvisiace so správou domu a neposkytne tieto údaje tretím osobám, okrem osôb na to oprávnených v zmysle platnej právnej úpravy.

8.6 Správca odporúča, aby si vlastníci poistili dom ako celok. Túto službu, na požiadanie vlastníkov môže zabezpečiť správca.

8.7. Za dodržiavanie predpisov požiarnej ochrany zodpovedajú vlastníci domu.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. XYXY/2016 - NÁVRH

ČLÁNOK 9 Záverečné ustanovenia

- 9.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
9.2 Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou zmluvnej strany, doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
9.3 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a že ju bez psychického či fyzického nátlaku podpísali.
9.4 Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov.
9.5 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom XY.XY.2016.

V Košiciach, dňa _____

za správcu
Ing. Miroslav Šulek
konateľ spoločnosti