

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY – 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 a NP bytového domu na ulici XY, Košice

| P.č. bytu | Vlastník bytu | Vlastnícky podiel | |
|-------------------|--|-------------------|--|
| na adrese: | | | |
| | Zoznam vlastníkov bytov bude doplnený podľa | | |
| | aktuálneho listu vlastníctva v čase podpisu zmluvy | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| na adrese: | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY – NÁVRH

2. Bytex Slovensko, s.r.o.

Čárskeho 7

040 01 Košice - Sever

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)

ČLÁNOK 1 Predmet zmluvy

1.1. Touto zmluvou sú dohodnuté vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečení plnení týkajúcich sa správy bytového domu v Košiciach na ulici XY č. XY, súpisné číslo XY, postavenom na parcele č. XY, katastrálne územie XY, evidovanom na liste vlastníctva č. XY, vedenom na OÚ Košice, katastrálny odbor.

ČLÁNOK 2 Práva a povinnosti správcu

2.1. 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. Správca sa zaväzuje dodržiavať všeobecné záväzné predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy

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 nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu,
- g) zvoliť schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov domu,
- h) vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne 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, nebytového priestoru v dome, alebo návrh na exekučné konanie na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov,
- j) pri obstarávaní služieb a tovaru dohodnúť čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov.
- k) riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa.
- l) 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.
- m) Správca je povinný poukázať preplatky z vyúčtovania služieb príslušným vlastníkom do 30.06., pokiaľ nebudú k vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie a pokiaľ sú na účte domu prostriedky na výplatu preplatkov a zároveň aj úhradu nákladov súvisiacich so správou domu. V prípade doručenia reklamácií platí maximálne 30 dňová lehota od termínu vyriešenia reklamácie.
- n) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správou domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
- o) 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

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY – NÁVRH

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.

2.2. 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 vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

2.3. Správca zabezpečuje správu domu v troch oblastiach, a to:

- prevádzkovej
- finančnej
- právnej

2.3.1. V prevádzkovej oblasti je správca povinný:

2.3.1.1. 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. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok
- b) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok a skúšok zdvíhacích zariadení, bleskozvodov, elektrických, plynových, tlakovej nádoby a kotolne a odstránenie zistených závad a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov
- c) vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie preventívnych protipožiarneho prehliadok v dome a udržiavanie hasiacich prístrojov a hasiacich zariadení v dome v prevádzkovom stave a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov
- 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

2.3.1.2. 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) upratovanie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu na základe požiadaviek vlastníkov,
- g) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu podľa potreby,
- h) havarijnú službu podľa potreby.

2.3.2. Vo finančnej oblasti je správca povinný:

2.3.2.1. 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.

2.3.2.2. 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. Zmluvné strany sa dohodli, že reklamačná doba vyúčtovania je do 30 kalendárnych dní od dátumu doručenia vyúčtovania.

2.3.2.3. 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.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY – NÁVRH

Vyúčtovaný preplatok bude zaslaný prostredníctvom Slovenskej pošty a.s. v prípade že vlastníak bytu písomne nepožiadá 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.

2.3.2.4. Zmluvné strany sa dohodli, že dokumenty ako napr. Vyúčtovanie služieb, Mesačný zálohový predpis platieb a iné, ktorých doručenie musí viesť správca vierohodne preukázať, môže v prípade záujmu doručiť zástupca vlastníkov, ktorý sa písomne zaviazal doručiť dokumenty na protipodpis vlastníkom bytov v zákonom, alebo správcom požadovanom termíne. V prípade nedoručenia dokumentov v zákonom, alebo správcom požadovanom termíne, bude znášať následky zástupca vlastníkov. V prípade že zástupca vlastníkov neprejaví záujem doručiť dokumenty vlastníkom bytov, správca ich doručí doporučenou zásielkou, pričom náklady za doručenie, podľa cenníka Slovenskej pošty a.s., budú zúčtované z fondu prevádzky, údržby a opráv.

2.3.3. V právnej oblasti je správca povinný:

2.3.3.1. 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. V záujme zefektívnenia vymáhania nedoplatkov správca prikróčí k ich vymáhaniu cestou právneho zástupcu spravidla až po vykonaní vyúčtovania služieb,

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

Správca je oprávnený zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

2.3.3.2. 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 3

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

3.1. 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.

3.2. 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 priestorov,
- c) poplatok za správcovskú činnosť,
- d) ďalšie platby za služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

3.3. 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.

3.4. Platby podľa bodu 3.2 tejto zmluvy sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní poukázať na účet bytového domu založený správcom vždy mesiac vopred a to prostredníctvom inkasného strediska alebo priamo na účet bytového domu. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom sú vlastníci bytov a NP v dome, správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.

3.5. V prípade omeškania platieb podľa 3.2 tejto zmluvy tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1 promile za každý deň omeškania z dlžnej čiastky.

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

3.7. Vlastníci sú povinní oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb, najmä zmenu počtu bývajúcich osôb a pod.. Vlastník bytu je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu zmenu v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov

3.8. Vlastník je povinný na svoje náklady byt 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 neohrozil ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.

3.9. 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.

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY – NÁVRH

3.10. 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.

3.11. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté. Vlastník je povinný informovať správcu o úpravách v byte alebo nebytovom priestore.

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

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

3.14. 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 sedem 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 siedmich dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým t.j. na oznamovacej tabuli v bytovom dome.

3.15. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome
- výške platby za správu
- zmene formy správy
- výške odmeny zástupcu vlastníkov
- preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi
- zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia
- zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome
- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu
- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome
- inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu
- podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome
- nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
- práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome

3.16. 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:

- zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- zmluve o úvere alebo jej zmene
- zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene
- zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene
- zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť
- zariadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku

3.17. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

3.18. O veciach, ktoré nie sú upravené v bode 3.15. a 3.16. tejto zmluvy je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

3.19. 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 podľa bodu 3.15. tejto zmluvy do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 3.16. tejto zmluvy do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY – NÁVRH

vyžaduje súhlas štvorpäťinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 3.18. tejto zmluvy do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

3.20. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 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 oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa bodu 3.15., 3.16., 3.18. tejto zmluvy nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd

3.21. 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 alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie:

- správcu
- kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe
- zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní

3.22. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zmluvné strany sa dohodli, že za doručené oznámenie o písomnom hlasovaní sa považuje oznámenie zverejnené v zákonom stanovenom termíne na oznamovacej tabuli v bytovom dome a zároveň oznámenie rozdané do poštových schránok v bytovom dome. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. 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 aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov. Výsledok písomného hlasovania oznamuje ten, kto hlasovanie vyhlásil a to do siedmich dní od konania písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, t.j. na oznamovacej tabuli v bytovom dome.

3.23. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka

3.24. Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa 3.15., 3.16., 3.17, 3.18. tejto zmluvy.

ČLÁNOK 4

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

4.1. 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.

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

ČLÁNOK 5

Poplatok za výkon správy

5.1. 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.

5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že správcovský poplatok je: 5,04 EUR 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.

5.3. Služby ktoré nie sú zahrnuté v správcovskom poplatku, sú spoplatňované v zmysle Cenníka služieb, ktorý je zverejnený na webovom sídle správcu.

ČLÁNOK 6

Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

- 6.1. 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 lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po prekleníť nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 6.2. 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.
- 6.3. 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 prevádzky, údržby a opráv, náklady ktorých nepresiahnu čiastku 300,- €/vchod v jednotlivom prípade za predchádzajúceho súhlasu finančného výdavku zástupcom vlastníkov daného vchodu, resp. čiastku 500,- €/dom v jednotlivom prípade za predchádzajúceho súhlasu finančného výdavku všetkými zvolenými zástupcami vlastníkov bytov. Pri finančnom výdavku v hodnote nad 300,- €/vchod, resp. 500,- €/dom je správca povinný vždy vyžiadať súhlas vlastníkov bytov.
- 6.4. Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb.
- 6.5. Finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do roku nasledujúceho.
- 6.6. Príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv je aj rastový úrok zo zostatku mesačných vkladov v sadzbe príslušného peňažného ústavu.

ČLÁNOK 7

Osobitné ustanovenia

- 7.1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 7.2. Vlastníci splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa tejto zmluvy. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci.
- 7.3. Škody, ktoré zavinil 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 nedodrжали zákonné termíny.
- 7.4. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
- 7.5. 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.
- 7.6. Správca odporúča, aby si vlastníci poistili dom ako celok. Túto službu, na požiadanie vlastníkov môže zabezpečiť správca.
- 7.7. Za dodržiavanie predpisov požiarnej ochrany zodpovedajú vlastníci domu.

ČLÁNOK 8

Záverečné ustanovenia

- 8.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 8.2. 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.
- 8.3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a že ju bez psychického či fyzického nátlaku podpísali.
- 8.4. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov.
- 8.5. V prípade novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tie časti zmluvy o výkone správy, ktoré budú v rozpore s ustanoveniami novely zákona sa stávajú neplatnými a v tých častiach zmluvy bude platiť novelizovaný zákon.
- 8.6. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom

V Košiciach, dňa

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY – NÁVRH

.....
za vlastníkov bytov
XYXYXY

.....
za správcu
Ing. Miroslav Šulek
konateľ spoločnosti