

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa § 8 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „ZoB“).

Článok I.

ZMLUVNÉ STRANY

1. Správca: M.B.P.Prešov,s.r.o
adresa: Jarková 27/3085 , 080 01 Prešov
zastúpený: Ing. Pavol Šandor , konateľ
IČO: 31723004
DIČ: 2020520755
IČ DPH: SK2020520755
bankové spojenie: SK24 0900 0000 0005 0088 9432
číslo účtu: SK24 0900 0000 0005 0088 9432

zapísaný v Obchodnom registri na Okresnom súde v Prešove Odd. Sro. vl. č. 2855/P

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 25.1.2017 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev.č. 76 v súlade so zákonom č. 246/2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p.

(ďalej len „Správca“)

a

2. **VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV** v dome so súpisným číslom
nachádzajúcom sa v xx, na ulici a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu a pozemku, vedených na LV, č

(ďalej len „Vlastníci“)

zastúpení :, dátum narodenia, trvalý pobyt....., č.o.p.
– osoba poverená vlastníckmi k podpisu tejto zmluvy na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a NP/písomným hlasovaním dňa

bankové spojenie:
číslo účtu:

Článok II.

PREDMET ZMLUVY

Vlastníci týmto poverujú správcu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou bytového domu uvedeného v článku I. bod 2 (ďalej len dom). Pritom **Správou** sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome

1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva pozemku a príslušenstva
2. služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú bližšie definované v článku VII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu
3. zriadenie a vedenie prevádzkového účtu a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv v banke
4. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
5. vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy domu
6. iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Článok III.

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný vykonávať **správu domu** samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet
- 2) Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného opráva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.
- 3) Pri správe domu je správca povinný :
- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy výkone správy
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
 - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 bytov a nebytových priestorov v dome
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov, vymáhať vzniknuté nedoplatky a v prípade neplatičov je správca oprávnený zverejniť zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov aspoň 500 € a to na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome
 - f) umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo správca môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu
 - g) zvolat' schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - h) vypracovať a každoročne do 30. novembra a predložiť - vhođením do poštovej schránky vlastníka - plán opráv na nasledujúci rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok.
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov
 - j) podať návrh na exekučné konanie
 - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so ZoB
 - l) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastaveného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám (tj. preukazné uplatnenie práv voči uvedeným osobám)
 - m) evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín
 - n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu
 - o) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov
- 4) Na splnenie svojho záväzku je správca povinný ďalej :
- a) vykonávať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek
 - b) zabezpečovať odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa platných predpisov
 - c) zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu zdrojov finančného krytia v súlade s čl. VII. Zásady platenia úhrada za plnenia a a platieb za správu
 - d) pri obstarávaní plánovaných opráv a tovarov dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov a riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu
 - e) zabezpečiť poistenie bytového domu, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva
 - f) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - g) viesť samostatné účtovníctvo osobitne za dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcem v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb
 - h) správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu.
Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (ďalej len „vyúčtovanie“). Správu o svojej činnosti a vyúčtovanie použitia fondu. O a plnení spojených s užívaním bytu predloží správca vlastníkom prostredníctvom poverenej osoby proti podpisu. Správca nie je oprávnený vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a vyúčtovanie úhrad za plnenia za ten rok, alebo časť roka, v ktorom správca ukončil správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu, príp. novovytvorené spoločenstvo
 - i) zabezpečiť iné činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napríklad – zabezpečenie financovania rekonštrukcie,

modernizácie prípadne opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, stavebné sporenie a pod. formou úveru, dotácie, stavebného sporenia . Dohodnuté činnosti sú spolplatnené v zmysle platného cenníka.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV

- 1) Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov je vymedzený zákonom č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
- 2) Práva vlastníkov:
 - a) Vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
 - b) Vlastník je oprávnený prenajať ho inej osobe, avšak je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu inej osobe, zároveň je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov
 - c) a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb. V prípade nesplnenia oznamovacích povinností môže byť oznámenie nahradené písomným čestným vyhlásením zvoleného zástupcu vlastníkov, ktoré bude podpísané minimálne ďalším jedným vlastníkom.
 - d) Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie .
- 3) Povinnosti vlastníkov:
 - a) Vlastník je v súlade so zákonom a s touto zmluvou povinný mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke s použitím variabilného symbolu uvedeného v predpise mesačných úhrad :
 - mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, pričom sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä : osvetlenie spoločných častí domu, dodávka tepla a teplej vody, dodávka studenej vody, odvádzanie odpadových vôd, upratovanie spoločných častí, poisťné a pod.
 - mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv
 - poplatok za výkon správy
 - iné platby, na ktorých sa vlastníci dohodnúAk vlastník vykoná platbu, bude táto priradená k prvej neuhradenej platbe za predmetný byt alebo nebytový priestor. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, úhrady za plnenia a platby za správu.
 - b) Vlastník je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok z účtu domu, pokiaľ je na ňom dostatok finančných prostriedkov. V prípade, že správca eviduje k uvedenému termínu u vlastníka nedoplatok na úhradách za plnenia, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo platbách za správu, je oprávnený preplatok z vyúčtovania započítať voči nedoplatku na pokrytie uvedeného rozdielu. V prípade reklamácií, ktoré budú uplatnené vlastníkami do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutnú dobu vrátenie preplatkov a úhradu nedoplatkov z vyúčtovania a to z dôvodu preverenia oprávnenosti reklamácie a prípadného vyhotovenia opravného vyúčtovania.
 - c) Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinností podľa ods. 3) písm. a) tohto článku, je povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Toto ustanovenie platí aj v prípade omeškania platieb vyplývajúcich z nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vzniknutých pri vyúčtovaní zálohových platieb.
 - d) Zaplatiť správcovi náklady za upomienku spojenú s omeškaním platieb v zmysle cenníka výkonov a služieb (ďalej len cenník) správcu platného v čase vykonania úkonu, v prípade vymáhania pohľadávok podľa tejto zmluvy (najmä porušením článku IV. bod 3. písm. a), c), d).
 - e) Oznámiť správcovi zmenu adresy na doručovanie poštových zásielok. Ak vlastník neprevezme zásielku alebo ju odmietne prevziať (napr. vyúčtovanie nákladov, predpis mesačných úhrad, upomienku), považuje sa za doručenie dňom jej vrátenia správcovi.
 - f) V prípade, že byt alebo nebytový priestor nevyužíva, je povinný písomne nahlásiť správcovi kontaktnú osobu a adresu na doručovanie písomností na území Slovenskej republiky.
 - g) Vlastník je povinný užívať svoj byt, nebytový priestor a ostatné priestory domu tak, aby nerušil ostatných vlastníkov alebo nájomcov bytov a nebytových priestorov.
 - h) Vlastník je povinný byt alebo nebytový priestor udržiavať na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, t.j. vykonávať práce zabezpečujúce hygienické udržiavanie bytu (maľovanie, odhmyzovanie), vykonávať opravy a výmeny zariadení v byte (opravy vodovodných batérií, plynového sporáku), okrem spoločných zariadení domu, ktoré prechádzajú jeho bytom (napr. stupačka SV, TUV, ÚK atď.).
 - i) 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 spoločných zariadení 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; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Ak vlastník znemožní prístup k rozvodom (zariadeniam) umiestneným v inštaláčnej šachte bytu alebo nebytového priestoru, ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštaláčného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
 - j) Vlastník je povinný odstrániť závady na dome, ktoré spôsobil vlastník sám, alebo osoby s ním bývajúce.
 - k) Vlastník je pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov.

- l) Vlastník môže vykonávať úpravy bytu, alebo nebytového priestoru v dome, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menili vzhľad domu, prípadne zasahovali do statiky domu a technického zariadenia, len so súhlasom vlastníkov podľa ZoB v platnom znení a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v z.n.p. Môže ísť napr. o montáž klimatizačného zariadenia, prestrešenie balkónu, presklenie loggie, odpojenie od spoločných rozvodov a pod.
- m) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a zariadenia domu. Ak vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
- n) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za vzniknuté škody.
- o) Vlastník bytu a nebytového priestoru je pri výkone svojich vlastníckych práv povinný konať tak, aby neobmedzoval a neznemožňoval výkon vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. V opačnom prípade si je vlastník bytu a nebytového priestoru vedomý, že na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru môže súd nariadiť predaj jeho bytu alebo nebytového priestoru.
- p) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý si neplní riadne svoje povinnosti tým, že neuhrádza platby spojené s užívaním bytu v dôsledku čoho mu vznikne nedoplatok, bude zo strany správcu riešený v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a to podaním návrhu na súd o zaplatenie dlžnej sumy. V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru neuhradí dlžnú sumu v lehote určenej mu súdom, správca je oprávnený podať návrh na exekučné konanie, ktorého výsledkom môže byť aj predaj bytu alebo nebytového priestoru.
- q) Vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu, bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu. Škody a náklady vzniknuté v dôsledku oneskoreného nahlásenia tejto skutočnosti znáša vlastník bytu alebo nebytového priestoru.
- r) Vlastník, ktorý prevádza byt alebo nebytový priestor je povinný oznámiť novému vlastníkovi, že nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný do 15 dní od nadobudnutia vlastníctva doložiť správcovi doklad preukazujúci nadobudnutie vlastníctva a oznámiť správcovi skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrad za plnenia.

Článok V.

ÚČASŤ VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV NA SPRÁVE DOMU

- 1) Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, určiť výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a rozhodnúť o výške odmeny zástupcovi vlastníkov bytov.
- 2) Komunikáciu vlastníkov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi v dome. Zástupca vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov 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 súlade s touto zmluvou a prijatými rozhodnutiami vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 4) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v súlade s § 9 ZoB.
- 5) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov dome oznámené minimálne sedem pracovných dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru a to vzhodením oznámenia do poštovej schránky vlastníka, alebo elektronickou poštou.
- 6) Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov bytov alebo zvolený vlastník bytu a podpíšu overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listy alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami.
- 7) Zápisnica musí obsahovať :
 - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania
 - b) odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
 - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov
 - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi
 - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
 - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov
- 8) Zápisnicu a výsledok hlasovania zverejňuje ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
- 9) Za miesto v dome obvyklé na zverejňovanie informácií a listín (zápisnica a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov a písomného hlasovania, oznámenie o termíne odčítania údajov z meračov, informácie týkajúce sa správy domu a pod.) je určená vstupná spoločná časť každého vchodu v dome (nástenka, vchodové dvere alebo vnútorné dvere).
- 10) Pri doručovaní písomností poštou náklady na poštovné hradí vlastník v zmysle cenníka správcu.

- 11) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
- 12) Vlastníci prijímajú rozhodnutia v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoB.

Článok VI.

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI

- 1) Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- 2) Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 3) Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
- 4) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytových priestorov domu.
- 5) Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov určených na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
- 6) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) mimoriadne príspevky, na ktorých sa vlastníci dohodnú.
- 7) Výdavkami z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - a) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami.
 - b) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu použiť na bankové poplatky spojené s vedením účtu domu. Na financovanie bežnej údržby a opráv nezahrnutých do plánu opráv na príslušný kalendárny rok sa vyžaduje súhlas zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
 - c) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu.
 - d) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť v prípade potreby prechodne použité na úhradu výdavkov spojených s vydaním platobného rozkazu u vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má nedoplatok, na úhradu výdavkov spojených s následnou exekúciou (kolky, overenie listín, atď.), poplatky súvisiace s vykonaním dobrovoľnej dražby. Po ich vymožení od dotknutého vlastníka sa použité prostriedky vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.
 - e) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú zástupcu vlastníkov disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi, ak požiadavka na jednotlivú zákazku doručenú správcovi nepresiahne sumu 200 € a to po prejednaní opodstatnenosti a odsúhlasení správcom.
- 8) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú správcu zabezpečiť nižšie uvedené činnosti a disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi v nasledovných prípadoch:
 - a) odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu,
 - b) odborné prehliadky, skúšky a revízie technického zariadenia a spoločných častí podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia závad,
 - c) plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarnych vodovodov a suchovodov, protipožiarne prehliadky spoločných priestorov, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov, vrátane odstránenia závad,
 - d) prevádzka kotolne (napr. obsluha, servis) a výťahov (opravy a servis),
 - e) pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TUV a výmeny pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch, ktoré sa realizujú v zmysle osobitných predpisov,
 - f) deratizácia v spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príľahom pozemku,
 - g) havarijnej služby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - h) v ďalších prípadoch, ak tak ustanovia právne predpisy.
- 9) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

- 10) Vlastníci znášajú dôsledky škôd a prípadné sankcie, ak na fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov na zabezpečenie činností určených právnymi predpismi. Toto platí aj v prípade, ak odmietnu vykonanie zákonom stanovených činností, ktorých zabezpečenie je povinný vykonať správca.
- 11) Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.
- 12) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok VII.

ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A PLATIEB ZA SPRÁVU

- 1) Správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru pre jednotlivé byty a nebytové priestory, pričom spravidla vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok alebo z noriem určených právnym predpisom.
- 2) Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, 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.
- 3) Správca je tiež oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na základe hospodárenia domu, pričom bude vychádzať z posledného vyúčtovania. Zmenu výšky mesačných preddavkov je správca povinný premietnuť do nového mesačného predpisu, ktorý doručí vlastníkom na ich náklady poštou v prípade ak o to vlastníci požiada, alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov o čom vyhotoví písomný záznam (odovzdanie proti podpisu).
- 4) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:
 - a) podľa nameraných hodnôt na príslušných meradlách, v súlade s platnou legislatívou a rozhodnutím vlastníkov
 - dodávka tepla na vykurovanie
 - b) podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi (vodomermi) alebo podľa počtu osôb v súlade s platnou legislatívou:
 - dodávka teplej úžitkovej vody
 - dodávka studenej vody
 - ak byty nie sú vybavené podružnými meradlami: podľa osobomesiacov
 - ak sú byty čiastočne vybavené podružnými meradlami:
 - a) ak je v dome namontovaných menej ako 80% podružných meradiel: v bytoch s podružnými meradlami sa rozúčtuje spotreba podľa nameraných hodnôt a zostatok sa rozúčtuje podľa osobomesiacov v bytoch bez podružných meradiel
 - b) ak je v dome namontovaných viac ako 80% podružných meradiel: v bytoch s podružnými meradlami sa zohľadní nameraná hodnota a zároveň sa z údajov zistených z podružných meradiel vypočíta priemerná spotreba na osobu, ktorá sa priradí bytom, ktoré nie sú vybavené podružnými meradlami. Následne sa prepočítajú priradené hodnoty koeficientom, ktorý vzíde z pomeru medzi údajom z fakturačného meradla a zo súčtu údajov v jednotlivých bytoch.
 - odvádzanie odpadových vôd
 - c) rovnakým dielom na byt a nebytový priestor:
 - náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch a na prevádzku spoločných zariadení
 - upratovanie spoločných častí a zariadení domu
 - užívanie výtáhov
 - odpočtová a rozpočítavacia služba, ošetrovanie meracej techniky a činnosti správcu spojené s vyúčtovaním
 - d) podľa m² celkovej plochy bytu alebo nebytového priestoru
 - odvádzanie zrážkovej vody
 - e) iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov v súlade s platnou legislatívou.
- 5) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s diaľkovým odčítaním údajov na určenom meradle, alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania je k dátumu 31.12. príslušného kalendárneho roka o 24.00 hod. Toto ustanovenie zmluvy nahrádza oznámenie správcu o odčítaní údajov.
- 6) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s nutnosťou fyzického odčítania údajov na určenom meradle alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania bude oznámený v lehote určenej právnymi predpismi na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
- 7) Za výkon správy v dome a za zabezpečenie činností uvedených v čl. III tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platbe za správu vo výške 6,- € bez DPH / mesačne / byt./nebytový priestor. K odmene bude účtovaná daň z pridanej hodnoty vo výške platnej sadzby. Konečná suma vrátane DPH ku dňu podpísania zmluvy je vo výške 7,20 €, za správu garáže vo výške 1,25 € bez DPH /mesačne. Konečná suma vrátane DPH ku dňu podpisu zmluvy je vo výške 1,50 €
- 8) Výška platby zodpovedá rozsahu zabezpečovaných služieb a plnení poskytnutých správcom podľa Čl. II, ods.1), písm. a) až e). Správca je oprávnený zúčtovať z účtu domu mesačne platbu za správu v plnej výške za celý dom.
- 9) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a správca je oprávnený meniť výšku platby za správu vo výške zodpovedajúcej medziročnému rastu minimálnej mzdy v národnom hospodárstve SR. V prípade, že medziročná zmena minimálnej mzdy nedosiahne hodnotu 1%, platba za správu sa upraví o medziročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.
- 10) Zmenu výšky platby za správu správca doručí vlastníkom formou nového evidenčného listu („Stanovenie platieb spojených s užívaním bytu“) bez nutnosti zmeny zmluvy.
- 11) Okrem základných povinností uvedených v Čl. II bod 1. až 5. tejto zmluvy, správca zabezpečí aj ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu v zmysle platného cenníka, ktorý je dostupný v sídle správcu a zverejnený na webovej stránke správcu.

12) V platbe za správu nie sú zahrnuté služby riadiace sa platným cenníkom ako napr. :

hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv

- zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
- vyúčtovanie úveru na požiadanie vlastníkov
- uzatvorenie a zrušenie zmluvy o stavebnom sporení a trvalých príkazov
- ročný poplatok za správu úveru
- vyhotovovanie fotokópií dokladov
- poštovné,
- spracovanie miezd a vedenie mzdovej agendy
- vyhotovenie preberacieho protokolu a predloženie dokumentov pri ukončení zmluvy
- zabezpečenie a držanie havarijnej služby
- starostlivosť o kotolne
- preberací protokol pri zmene správy

hradené z konta užívateľa :

- vyhotovenie a zaslanie upomienok vlastníkom (prvotné čerpanie z fondu a následne uhradené užívateľom do fondu prevádzky, údržby a opráv)
- doručovanie na inú korešpondenčnú adresu
- starostlivosť o výťahy
- odpočty SV, TÚV a PRVN
- správa údajov spojených s rozpočítavaním
- vymáhanie pohľadávky exekučným, súdnym konaním resp. dobrovoľnou dražbou
- účtovné operácie pri platbách na nesprávny účet
- vystavenie potvrdení a fotokópií
- starostlivosť o výťahy
- a iné poplatky za služby požadované vlastníkom

Článok VIII.

ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej 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.
- 2) Ak zaniká zmluva o výkone správy, alebo ak správca končí svoju činnosť, je povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetku dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účet domu zriadený novým správcom alebo na účet spoločenstva.

Článok IX.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 2) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknutých pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaral správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
- 3) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak vlastník nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 4) Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a zo ZoB.
- 5) V prípade, že bude správcovi zo strany ktoréhokoľvek dodávateľa uložená zmluvná pokuta za to, že včas neuhradil dohodnutú sumu z dôvodu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemali na účte potrebné finančné prostriedky, túto znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
- 6) Prípadné sankčné postihy uplatnené voči správcovi a nezavinené správcom znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
- 7) **Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome**

na uspokojenie pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom (ku dňu podpisu zmluvy upravenom v § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení), ak výška pohľadávky je viac ako 500 €, a pokiaľ osobitný predpis bude stanovovať vyššiu výšku pohľadávky, bude správca oprávnený dať návrh až po dosiahnutí výšky stanovenej osobitným predpisom.

- 8) Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na exekučné konanie, ak predmetom exekučného konania má byť vymoženie pohľadávky vzniknutej z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pohľadávky vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, a to bez ohľadu na výšku pohľadávky.

Článok X.

TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 2) Zmluvný vzťah zaniká nasledovnými spôsobmi:
 - a) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia podľa článku VII. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
 - b) dohodou zmluvných strán.
 - c) V prípade, že správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
 - d) Pred ukončením správy podľa tejto zmluvy sú vlastníci povinní správcovi preukázať, že majú aj po ukončení tejto zmluvy zabezpečenú správu domu novým správcom na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy alebo novovytvoreným spoločenstvom. Zároveň sú povinní oznámiť správcovi účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom, na ktorý sa má previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke a oznámiť, komu má správca odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

Článok XI.

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa použije zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iné príslušné všeobecne záväzné právne predpisy.
- 2) Pokiaľ dôjde k zmene právneho predpisu, ktorého kogentné ustanovenie je v rozpore s ustanovením tejto zmluvy, použije sa na tento zmluvný vzťah a to odo dňa účinnosti tohto právneho predpisu bez nutnosti schválenia zmeny tejto zmluvy.
- 3) Zmeny a doplnky ku zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej.
- 4) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán (za druhú zmluvnú stranu tento originál obdrží osoba poverená k podpisu zmluvy za vlastníkov. Obidva rovnopisy budú podpísané úradne osvedčenými podpismi, pričom náklad na osvedčenie podpisu osoby poverenej k podpisu zmluvy za vlastníkov bude hrazený z fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 5) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.
- 6) Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy, stráca predchádzajúca Zmluva o výkone správy platnosť.

V Prešove , dňa

V Prešove , dňa

Za správcu:

Za vlastníkov:

.....

.....

titul, meno, priezvisko
osoba poverená k podpisu

(úradne osvedčený podpis)

(úradne osvedčený podpis)