ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY
uzavretá v súlade s ustanovením § 8a) zákona NR SR číslo 367/2004 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon NR SR číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

čl. I.

ZMLUVNÉ STRANY

1) Okresné stavebné bytové družstvo v Michalovciach
Plynárenská 1, 071 01 Michalovce
zastúpené : Ing. Milan Dorič - predseda OSBD
..... - členka predstavenstva OSBD
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I. , odd.Dr, vl. číslo 1042/V
IČO : 00172154
IČ DPH : SK 20 20 747 773
Peňažný ústav : OTP Banka Slovensko a.s.
Číslo účtu : 535953/5200

ako správca (ďalej len „správca“)

a

2) vlastníci bytov bytového domu **.....** v Michalovciach vedeného Katastrálnym úradom v Košiciach, Správa katastra Michalovce na
LV číslo:
súpisné číslo :
peňažný ústav : OTP Banka Slovensko a.s.
číslo účtu :
ako vlastníci bytu a nebytového priestoru (ďalej len „vlastníci“):

čl. II.
PREDMET ZMLUVY

1) Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán bytovom dome ..... súpisné číslo **.....** na ulici **.....** v Michalovciach za podmienok dohodnutých v tejto zmluve.

2) Správca pri výkone správy sa zaväzuje zabezpečiť dodávky plnení a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, prevádzku, údržbu a opravy, rekonštrukciu a modernizáciu domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku v prípade, ak prináleží k domu, komplexnú odbornú starostlivosť, prevádzkovanie, opravy, údržbu a modernizáciu vyhradených technických zariadení domu, správu prostriedkov získaných úhrad za plnenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) za podmienok uvedených v tejto zmluve.

3) Vlastníci v dome sa zaväzujú uhrádzať náklady za plnenie predmetu zmluvy, uhrádzať preddavky do FPÚaO a dohodnutú odplatu za zrealizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou.

čl. III.
ROZSAH PLNENIA A SLUŽIEB

1) **Oblasť starostlivosti a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu (ďalej len „VTZ“)**
V tejto oblasti sa jedná o komplexnú odbornú starostlivosť, opravy, údržbu, modernizáciu a prevádzkovanie VTZ v zmysle platnej legislatívy v členení:
a) vykonávanie odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
b) montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
c) oprava, údržba, modernizácia, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení v rozsahu:
- zariadenie na rozvod plynu s pretlakom plynu do 0,3 MPa vrátane,
d) oprava, údržba, modernizácia, odborné prehliadky kotlov na výrobu a dodávku tepla v rozsahu:
- kotol (sústava kotlov) do 0,5 MW
e) odborné prehliadky a skúšky v byte vlastníka :
- plynový rozvod po uzáver merača plynu (plynomer),
- na základe samostatnej požiadavky vlastníka bytu za osobitnú odplatu,
- elektroinštalácia,
- plynové spotrebiče.

2) **Oblasť starostlivosti o spoločné časti a spoločné zariadenia domu.**
V tejto oblasti sa jedná o kontroly, obhliadky, modernizáciu, opravy a údržbu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v členení :
a) kontroly a obhliadky spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, práčovne, sušiarne, kočikárne, rozvody pitnej studenej vody (ďalej len „SV“), ústredného kúrenia (ďalej len „ÚK“) a všetkých prípojok inžinierskych sietí,
b) opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe nahlášok, preventívnej opravy a údržby podľa životnosti a technického stavu zariadení, opravy, údržba a modernizácia na základe požiadaviek vlastníkov,
c) modernizácia, prevádzkové kontroly a obhliadky protipožiarnych zariadení, hydrantových skríň a ručných hasiacich prístrojov.

3) **Oblasť služieb a plnenia spojené s užívaním bytu.**
V tejto oblasti sa jedná o následovné plnenia :
a) dodávka tepla pre ÚK,
b) dodávka SV,
c) odvod odpadovej vody a zrážkovej vody,
d) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
e) dodávka zemného plynu spoločnými rozvodmi plynového zariadenia domu,
f) deratizácia a dezinsekcia spoločných častí domu a bytov,
g) poistenie bytového domu.

4) **Oblasť písomnej dokumentácie súvisiacej so správou domu.**
V rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu majetku vlastníkov, robí správca samostatne všetky právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, vedie dokumentáciu o týchto úkonoch.

5) **Oblasť ďalších služieb a plnení.**
Správca pristúpi k poskytovaniu aj ďalších plnení a služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

čl. IV.
PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

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

2) Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä:
   a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto zmluve,
   b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
   c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
   d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
   e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPÚaO od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
   f) umožniť vlastníkovi bytov a nebytových priestorov na požiadanie v dohodnutom termíne a čase so správcom nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO,
   g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
   h) vypracovávať 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 domu na kalendárny rok
   i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
   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 s týmto zákonom

3) Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu uvedeného v článku II. odst.1 tejto zmluvy, 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 FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

4) 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 domu a protokolárne odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania FPÚaO a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

5) Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, modernizácie, údržby a opráv povinný spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu potreby a požiadaviek vlastníkov a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi.

6) Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúci sa domu a vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote do 31.5., nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

čl. V.
POVINNOSTI A PRÁVA VLASTNÍKOV

1) Vlastník je povinný:
   a) na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy, konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, pri zmenách pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv,
   b) 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 užívali,
   c) vykonať úpravy bytu a stavebné úpravy, ktorými by menil vzhľad domu iba v súlade so stavebným zákonom, pričom pred začatím týchto prác je povinný informovať správcu,
   d) umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločného zariadenia domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt,
   e) bezodkladne oznámiť správcovi všetky zmeny týkajúce sa bývania v byte a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad,
   f) mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu zriadený správcom stanovené úhrady a preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu,
   g) mesačne vopred uhrádzať na bankový účet domu ztiadený správcom preddavky do FPÚaO, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti
   h) platiť vopred výšku mesačného poplatku za výkon správy stanovený touto zmluvou.

2) Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov
   v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu.

3) Každý nový vlastník bytu v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy.

4) Vlastník v dome:
   a) a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné zariadenia domu, spoločné časti domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a priľahlý pozemok, ak patrí k bytu,
   b) je oprávnený prenajať byt inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu a nebytového priestoru v dome,
   c) má právo nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO v termíne dohodnutom so správcom,
   d) má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodnúť ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.

Čl. VI.
SPÔSOB SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU A SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU

1) Správu, prevádzku, modernizáciu, údržbu a opravy domu správca vykonáva vlastnými zamestnancami, pričom činnosti, na ktoré nemá kapacitu alebo odbornú spôsobilosť, zabezpečuje na základe dodávateľských zmlúv alebo objednávok na základe výberového konania.

2) Prevádzkovanie, komplexnú odbornú starostlivosť, modernizáciu, opravy a údržbu VTZ bytového domu podľa článku III.odst.1. správca zabezpečuje na základe dodávateľských zmlúv.

3) Pri obstarávaní služieb a tovarov dodávateľským spôsobom, je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa prác, ktoré nemôže zabezpečiť vlastnými zamestnancami na základe výberového konania.

4) Pre styk s peňažným ústavom, kde je vedený bankový účet domu, je vlastníkmi podpisovým právom poverený predseda OSBD v Michalovciach, vedúci ekonomického úseku OSBD v Michalovciach, vedúci technicko-prevádzkového úseku OSBD v Michalovciach a vedúci referátu informačnej sústavy OSBD v Michalovciach, pričom realizáciu úhrad z bežného bankového účtu domu podpisujú stále dvaja z poverených spoločne. Tieto osoby sú zároveň oprávnené rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte.

5) Kontakt vlastníkov so správcom a kontrolu činnosti správcu vo vzťahu k domu zabezpečujú splnomocnení zástupcovia vlastníkov v počte a rozsahu, ako rozhodne schôdza vlastníkov.

6) Splnomocnení zástupcovia vlastníkov sú oprávnení uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov, o ktorých rozhodujú vlastníci.

7) Pri odstraňovaní porúch, havárií a požiarov, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať bez obmedzenia a súhlasu vlastníkov.

Čl. VII.
ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FPÚaO

1) Vlastníci vytvárajú FPÚaO domu formou :
   a) dlhodobých preddavkov opráv domu,

b) dlhodobých preddavkov meracej a regulačnej techniky domu,
c) krátkodobých preddavkov na bežnú údržbu domu.

2) Do FPÚaO domu tvorených dlhodobými preddavkami vlastníci prispievajú mesačne vo výške určenej sadzbou za 1 m^2 celkovej plochy bytu, resp. mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia vlastníkov. Príjmom FPÚaO je aj príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.

3) Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a priľahlého pozemku, ak prináleží k domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a loggií.

4) Prostriedky vo FPÚaO vedie správca oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

5) Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť 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 FPÚaO.

6) Vlastníci poukazujú preddavky do FPÚaO mesačne vopred, pričom výšku preddavku určia vlastníci na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na modernizáciu, prevádzku, údržbu a opravy domu.

7) Nepoužité prostriedky FPÚaO v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do budúceho roka .

8) Zmenu výšky preddavku do FPÚaO z podnetu vlastníkov a na základe jej schválenia vlastníkmi v priebehu roka správca vykoná za osobitnú odplatu vo výške skutočných nákladov.

9) Prechodom alebo prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚaO od správcu.

10) Rozsah oprávnenia správcu disponovať s prostriedkami FPÚaO je následovný:
   a) V prípade vzniku porúch, havárii a požiarov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky domu, je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác zrealizovať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.
   b) Pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky, odborné skúšky, modernizáciu, opravy a údržbu na VTZ, ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov, je správca oprávnený vykonávať v súlade so zákonom a stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia. Na použitie prostriedkov z FPÚaO sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov.
   c) Opravy a údržby bytového domu do výšky 10.000,-Sk je správca oprávnený vykonávať na základe písomnej požiadavky zástupcu vlastníkov bez výberového konania.
   d) Modernizáciu, opravy, údržbu a rekonštrukciu presahujúce sumu uvedenú v čl. VII. odst. 10 písm. c) schvaľujú vlastníci podľa ustanovenia §14 odst.3 zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnkov, pričom prostredníctvom splnomocneného zástupcu vlastníkov bytov v dome uplatňujú svoje rozhodnutie vo vzťahu k správcovi.

11) Výšku mesačného preddavku do FPÚaO na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu vypočíta správca v súlade s touto zmluvou.

12) Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu správca vyúčtuje každému vlastníkovi v súlade s touto zmluvou.

13) Prostriedky FPÚaO môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasia vlastníci podľa ustanovenia §14 odst.2,3, zákona č.182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnkov, okrem financovania nákladov domu, ktoré súvisia s rozsahom oprávnenia správcu podľa čl.VII.odstavec 10 tejto zmluvy.

14) Prostriedky získané z úhrad za plnenie od vlastníkov v dome a prostriedky FPÚaO vedie správca oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý dom.

ČL. VIII.
ZÁSADY STANOVENIA PREDPISU PLATIEB, SPÔSOB PLATENIA A ROZÚČTOVANIA NÁKLADOV

1) Pre plnenie predmetu zmluvy podľa článku II.a III. tejto zmluvy vlastníci sú povinní poukazovať platby a úhrady mesačne vopred na základe štruktúry mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy, ktorá tvorí prílohu k tejto zmluve.

2) Výšku výpočtu mesačných zálohových platieb, preddavkov a úhrad správca stanoví pre jednotlivé byty tak, aby pokryli predpokladané náklady na správu, za plnenia na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a priľahlého pozemku, ak prináleží k domu, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a garaží, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na budúci rok v zmysle platných cenových výmerov a príslušných právnych noriem.

3) Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových predpisov, zmeny výšky DPH, zmeny meny alebo zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb.

4) Správca vykoná zmeny mesačných zálohových platieb v priebehu roka na základe individuálnych požiadaviek vlastníkov alebo rozhodnutia vlastníkov v dome v priebehu kalendárneho roka za odplatu do výšky skutočných nákladov.

5) Skutočné náklady za poskytované plnenia a služby správca rozúčtuje na jednotlivé byty podľa následovných kritérií:
   a) pri dodávke tepla pre ÚK, tepla pre TÚV, úžitkovej vody a SV podľa nameraných hodnôt meracími zariadeniami jednotlivých druhov energií s platnými koeficientmi strát a v zmysle platných zásad, legislatívnych predpisov a vnútorných smerníc správcu,
   b) podľa veľkosti celkovej plochy bytu pri nákladoch financovaných z dlhodobých preddavkov opráv domu, z položky poistenia domu a odvádzania zrážkovej vody,
   c) pomerným spôsobom k počtu meracích zariadení pri nákladoch financovaných z dlhodobých preddavkov meracej a regulačnej techniky a prevádzky meracej a regulačnej techniky,
   d) rovnakým dielom na byty pri nákladoch z položky správcovského poplatku, ostatné prevádzkové náklady a príspevku SZBD,
   e) rovnakým dielom pri nákladoch prevádzky výťahu, ak nie je dohodnuté inak,
   f) pomerným spôsobom podľa počtu osôb pri nákladoch za spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch domu, ak nie je dohodnuté inak.

6) Ročné vyúčtovanie zaplatených mesačných zálohových platieb a úhrad správca vykoná do 31.5. bežného roka za rok predchádzajúci.

7) Mesačné zálohové platby a úhrady na základe stanovenej štruktúry mesačného predpisu platieb sú vlastníci povinní platiť mesačne vopred – najneskôr posledný deň v mesiaci. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, keď bola pripísaná na účet domu zriadený správcom.

8) Preplatok a nedoplatok vyplývajúci z predloženého ročného vyúčtovania sú zmluvné strany povinné uhradiť do 60 dní od dňa ich doručenia. Reklamácia z predloženého vyúčtovania na nezaplatenie nedoplatku nemá odkladný účinok.

9) Spôsob platenia a platobný styk zo strany vlastníka vo vzťahu k správcovi sa realizuje bezhotovostným spôsobom platenia resp. šekom na účet domu. Platby zaplatené na účet správcu a do pokladne správcu sa prevedú na účet domu. Tento prevod je spoplatnený sumou vo výške určenej finančnou inštitúciou spravujúcou účet domu na ťarchu platiteľa.

10) V prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb podľa článku VIII. odst.7 a nedoplatku podľa článku VIII.odst.8 tejto zmluvy je vlastník v omeškaní povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 2,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania.

čl. IX.
SPRÁVCOVSKÝ POPLATOK

1) Za realizovaný výkon správy v súlade s touto zmluvou prislúcha správcovi mesačná odmena stanovená v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke správcovský poplatok. Výška mesačného správcovského poplatku je tvorená zo skutočných nákladov na správu rovnakým dielom na byty.

2) Správca má právo správcovský poplatok čerpať prevodom z bankového účtu domu na účet správcu a zúčtovať ho priebežne mesačne v plnej výške.

3) Výška správcovského poplatku zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom v súlade s článkom II.a III. tejto zmluvy.

4) Dodatky plnení a služieb nad rámec služieb podliehajú osobitným poplatkom.

5) Výšku správcovského poplatku je oprávnený správca meniť v súlade s článkom VIII. odst.3 a článku IX. ods.1 tejto zmluvy.

čl. X.
SCHÔDZA VLASTNÍKOV A SPÔSOB ROZHODOVANIA

1) Vlastník uplatňuje a vykonáva právo účasti na správe domu tým, že má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstva a pozemku na schôdzi vlastníkov.

2) Schôdzu vlastníkov v dome je povinný zvolať správca najmenej raz do roka alebo keď o to požiada najmenej jedna štvrtina vlastníkov. Štvrtina vlastníkov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti.

3) Schôdzu vlastníkov vedú správca, splnomocnení zástupcovia vlastníkov alebo predsedajúci schôdze schválený vlastníkmi v dome.

4) Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom obvyklým.

5) Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak zákon 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnkov neustanovuje inak. Ak počet vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.

6) Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov a o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. V tomto prípade neplatia ustanovenia článku X.odstavec 5 a odstavec 11 tejto zmluvy.
7) Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa článku X. odstavec 6 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome súd.
8) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastník jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome.

9) Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, potom musí splnomocnenec hlasovať v súlade s príkazom.

10) O priebehu schôdze a spôsobe hlasovania sa spracováva zápisnica, ktorú spisuje na schôdzi vlastníkov vlastníkmi schválený zapisovateľ a podpisujú overovatelia. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov môže byť verejné alebo tajné. O spôsobe hlasovania rozhodujú vlastníci verejným hlasovaním. O spôsobe a podmienkach tajného hlasovania rozhodujú vlastníci domu.

11) Vlastníci sa môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou, pričom pred hlasovaním musia byť vlastníci v dome 7 dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnúť hlasovanie písomnou formou môže správca, osoba poverená správcom alebo splnomocnený zástupca vlastníkov, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania a za účastí ďalších dvoch vlastníkov v dome zistí výsledok hlasovania. Hlasovanie písomnou formou v tej istej veci sa nemôže opakovať. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov podľa článku X.ods. 5. Prehlasovaní vlastníci v dome majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku na súd, aby vo veci rozhodol.

12) Do výlučnej pôsobnosti schôdze vlastníkov patrí:
   a) voľba splnomocneného zástupcu vlastníkov,
   b) schválenie výšky odmeny pre splnomocneného zástupcu vlastníkov,
   c) schvaľovanie tvorby finančných prostriedkov do FPÚaO a ich použitie na príslušný kalendárny rok s výhľadom na rok nasledujúci,
   d) schvaľovanie plánu opráv, údržby, modernizácie a rekonštrukcie domu,
   e) rozhodovanie o spôsobe výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
   f) rozhodovanie o zmene zmluvy o výkone správy,
   g) prerokovanie správy o činnosti správcu, o finančnom hospodárení domu za rok predošlý
   h) rozhodovanie o úveroch a pôžičkách, vytvorení stavebného sporenia a pod.

čl. XI.
PODMIENKY USTANOVENIA ZÁSTUPCU VLASTNÍKOV

1) Vlastníci môžu prostredníctvom splnomocneného zástupcu vlastníkov priebežne kontrolovať činnosť správcu a hospodárenie s preddavkami FPÚaO domu, ako aj zabezpečovať činnosti a kontakt so správcom pri výkone správy, prevádzky, modernizácie, opráv a údržby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.

2) Splnomocnený zástupca vlastníkov v dome je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou.

3) Splnomocnený zástupca vlastníkov je povinný informovať vlastníkov v dome o činnosti správcu a dôležitých otázkach domu.

4) Za výkon činnosti pre splnomocneného zástupcu vlastníkov prislúcha odmena schválená vlastníkmi v dome.

5) Pre priebežnú kontrolu hospodárenia s preddavkami FPÚaO, ako aj plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome bude správca štvrťročne predkladať splnomocnenému zástupcovi vlastníkov štandardné ekonomické výkazy zohľadňujúce hospodárenie domu.

6) V prípade, že tieto štandardné ekonomické výkazy zo strany splnomocneného zástupcu nebudú postačujúce alebo vlastníci budú mať požiadavky na ďalšie ekonomické a technické informácie, písomne podkladové materiály k domu, tieto správca zabezpečí za osobitnú odplatu vo výške skutočných nákladov.

7) O počte splnomocnených zástupcov vlastníkov rozhodujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome.

8) Splnomocnených zástupcov vlastníkov volia vlastníci v dome nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

čl. XII.
SPRÁVA O ČINNOSTI SPRÁVCU

1) Správca v súlade s článkom IV. odstavec 3 tejto zmluvy predkladá vlastníkom v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu za predchádzajúci rok.

2) Správa obsahuje všetky významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu a dodatkami plnení a služieb za hodnotené obdobie.

3) Súčasťou správy o činnosti domu je najmä prehľad o finančnom hospodárení domu, ako aj zostatok FPÚaO a výsledok vyúčtovania úhrad za plnenia súvisiace s užívaním bytov a zostatok stavu bankového účtu domu k 31.12. bežného roka.

Čl. XIII.
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1) Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v rozsahu zabezpečenia predmetu zmluvy a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov v dome. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci bytov.

2) Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony vyplývajúce z uplatnenia záložného práva voči tým záložným dlžníkom bytového domu, uvedeného v článku I. tejto zmluvy, ktorých dlh prevyšuje trojnásobok stanovenej mesačnej výšky preddavkov a príspevkov.

3) Vlastníci splnomocňujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipuluje sa s týmito zariadeniami.

4) Vlastníci splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkom.

5) Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.

6) Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe FPÚaO, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O skutočnom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do konca príslušného mesiaca odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.
7) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

8) Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom neprevedených bytov a nebytových priestorov, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

9) Na zabezpečenie pohľadávok vniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnických úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru, ktoré urobil vlastník v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytového priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov.

10) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky FPÚaO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy, nesie vlastník v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do FPÚaO správcovi.

11) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov v dome.

12) Záväzky vlastníkov vzniknuté z neplnenia povinností vyplývajúce z tejto zmluvy je možné uspokojiť spôsobom uplatnenia záložného práva.

13) a) Vlastník nesmie vykonávať stavebné úpravy bytu alebo nebytového priestoru, tak aby ohrozoval alebo rušil ostatných vlastníkov, v neprimeranom rozsahu porušil normu hlukovej priestupnosti a menil celkový vzhľad bytového domu.
b) Vlastník pri vykonávaní stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu nesmie :

- zasahovať do spoločných rozvodov tepla, teplej úžitkovej vody, studenej vody a elektroinštalácie,
- meniť dispozíciu prvotne projektovaných stavebných priečok v byte,

- akokoľvek zasahovať do spoločných častí a zariadení bytového domu.

14) V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona číslo 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov dávajú vlastníci správcovi súhlas so spravovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdu, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.

15) Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s prenájmom a bežnou prevádzkou spoločných priestorov v dome v súlade s podmienkami ustanoveniami § 14 zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení zmien a doplnkov. Pri prenájme spoločných priestorov v dome musí správca dbať na to, aby vlastníci neboli obmedzení a rušení činnosťou nájomcov nebytových a spoločných priestorov. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku je príjmom FPÚaO. Vedenie tejto agendy správca vykonáva za osobitnú odplatu.

16) Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s predajom bytu podľa článku V. odst. 2 tejto zmluvy.

17) Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, ktorou sa ku dňu podpísania zmluvy určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie plnení služieb spojených s užívaním bytu, vrátane poplatku za výkon správy a mesačný preddavok do FPÚaO bytového domu, v ktorom sa príslušný byt nachádza.

18) Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa primerane používajú ustanovenia zákona NR SR číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv § 123 a nasl., ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy § 724 a nasl.

čl. XIV.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1) Správca doručuje výzvy, oznámenia alebo akékoľvek iné právne úkony (ďalej v texte len "písomnosť") vlastníkom spravidla poštou alebo iným vhodným spôsobom, a to na adresu, ktorá je uvedená v zmluve o prevode vlastníctva družstevného bytu alebo na adresu, ktorú vlastník správcovi oznámil (ďalej v texte len "adresa vlastníka").

2) Doručovanie písomností zo strany správcu doporučeným listom alebo doporučeným listom do vlastných rúk je nutné iba v prípadoch uvedených v zákone, v tejto zmluve alebo v stanovách družstva (správcu).

3) Povinnosť správcu doručiť písomnosť je splnená:
a/ pri doručovaní písomnosti prostredníctvom zamestnancov správcu alebo

prostredníctvom splnomocneného zástupcu vlastníkov, resp. prostredníctvom iných na doručovanie písomností oprávnených osôb, účinky doručenia písomnosti nastanú dňom, v ktorom vlastník písomnosť prevzal alebo odmietol prevziať,

b/ pri doručovaní písomností poštou, účinky doručenia písomnosti nastanú dňom, v ktorom vlastník písomnosť prevzal alebo odmietol prevziať alebo dňom, v ktorom sa písomnosť zaslaná na adresu vlastníka doporučeným listom, resp. doporučeným listom do vlastných rúk vrátila späť správcovi ako nedoručená, resp. nedoručiteľná.

4) Zmluvné strany sa zároveň zaväzujú oznamovať si navzájom akékoľvek zmeny údajov, ktoré sa ich týkajú, najmä všetky zmeny týkajúce sa správy bytu, adresu trvalého pobytu (u právnických osôb sídla), bankového spojenia atď. Ak si vlastník nesplní túto povinnosť, nebude oprávnený namietať neobdržanie akejkoľvek zákonnej alebo zmluvnej povinnosti a zároveň zodpovedá za akúkoľvek týmto spôsobenú škodu.

5) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas s výpovednou lehotou troch mesiacov pre zmluvné strany. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu písomnou formou vypovedať, a to k 31.12. bežného roka s 3-mesačnou výpovednou lehotou. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia v súlade s § 14 zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

6) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.

7) Zmluva je platná dňom podpísania resp. dňom nadobudnutia vlastníctva k bytu.

8) Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

9) Účastníci tejto zmluvy sú aj ďalší vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí k zmluve o výkone správy pristupujú zo zákona. Jedná sa o vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí nadobudli byt dedením, kúpou, darovaním, zámennou zmluvou alebo rozhodnutím štátneho orgánu.

10) Prílohou tejto zmluvy je štruktúra mesačného zálohového predpisu platieb a úhrad za plnenie súvisiace s výkonom správy.

Michalovce, ...

.....

správca domu