

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení medzi zmluvnými stranami

SPRAVBYTKOMFORT, a. s., Prešov

Volgogradská 88 , Prešov

zapísaná v Obchodnom registri OS Prešov v odd: Sa vložka č. 249/P

zastúpená:

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

Bankové spojenie:

č. účtu:

na jednej strane ako správcom
(ďalej len správca)

a

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na ul.v Prešove,
súpisné číslo Prešov, zapísaného na LV č., katastrálne územie.....**

bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia, a.s., pobočka Prešov

č. účtu:

uvedení na poslednej strane tejto zmluvy

na strane druhej (ďalej len vlastníci)

Preambula

Zmluvné strany uzavretou zmluvou o výkone správy upravujú vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, upravujú spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, ako aj spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a zásady poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu v súlade s novelizáciou platnej právnej úpravy obsiahnutou v zákone NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

I.

Účel zmluvy

Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú zmluvu za účelom úpravy vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri

zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, úpravy spôsobu správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, úpravy spôsobu a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, zásady

poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu.

II. Všeobecné ustanovenia

Správca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, oprávnenou vykonávať činnosť v súlade s účelom tejto zmluvy špecifikovanej v čl. I. zmluvy.

Právne úkony, ktoré urobí správca v súlade s touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorých sa zmluva o výkone správy týka.

III. Práva a povinnosti zmluvných strán

3. 1. Práva a povinnosti správcu

- a)** Zabezpečovať vykonávanie opráv a údržby spoločných častí, spoločných zariadení domu vrátane vodovodných, kanalizačných, elektrických a plynových prípojok a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu a pozemku prislúchajúcemu k domu podľa požiadaviek vlastníkov bytov a v súlade s platnou právnou úpravou, obsiahnutou v zákone NR SR č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet.
- b)** Pri spravovaní a poverení hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv konať s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.
- c)** Dbáť na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými. Sledovať úhrady za plnenia služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky v mene a na účet vlastníkov .
- d)** Vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- e)** Upozorniť vlastníkov bytov na zabezpečenie dodržiavania predpisov súvisiacich s prevádzkou vyhradených technických zariadení, protipožiarnych opatrení a ďalších zákonných ustanovení.
- f)** Zodpovedať za plnenia záväzkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy, len do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. 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 preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv domu. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na jednotlivých účtoch domu správca nezodpovedá za škody a následky, ktoré v dôsledku toho vzniknú.
- g)** Viesť finančné prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv oddelene od účtov správcu v banke. Majiteľom účtu domu, zriadeného správcom 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 - zákon č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov v znení neskorších predpisov.

- h)** Predkladať vlastníkom správu o finančnom hospodárení a o svojej činnosti za predchádzajúci rok vždy do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu opráv a údržby a úhrad za plnenia v určenej lehote, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
- i)** Z prostriedkov fondu opráv a údržby zabezpečiť poistenie spoločných častí a zariadení bytového domu na nové hodnoty v zmysle poisťných podmienok, pokiaľ sa vlastníci bytov a nebytových priestorov nedohodnú inak.
- j)** Na požiadanie druhej zmluvnej strany jej v primeranej lehote predložiť k nahliadnutiu všetky listinné podklady súvisiace so správou domu. Vyhotovenie kópií týchto podkladov zabezpečí správca na požiadanie vlastníkov za úhradu podľa platného cenníka správcu.
- k)** Spolupracovať so zvoleným zástupcom, resp. zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- l)** Zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo zvolať schôdzu vlastníkov v lehote do 15 dní od doručenia žiadosti 1/4 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- m)** Pri obstarávaní služieb alebo tovarov je povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pokiaľ sa vlastníci nedohodli inak. Je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Ak vlastníci bytového domu vykonajú výber dodávateľa na realizáciu diela bez účasti správcu bytov, zodpovednosť za zhotovenie diela a povinnosti z hľadiska bezpečnosti a ochrany pred požiarmi, preberajú vlastníci bytového domu.
- n)** 30 dní pred ukončením výkonu správy na základe tejto zmluvy, najneskôr však v deň skončenia, predložiť druhej zmluvnej strane správu o svojej činnosti a odovzdať všetky listinné podklady súvisiace so správou domu, ktoré má správca k dispozícii. Zároveň je povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom v deň skončenia správy. V prípade, že túto povinnosť nesplní, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom úroky z omeškania.
- o)** Zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, za predpokladu, že zmluva bola vopred prekonzultovaná a odsúhlasená správcom domu.
- p)** Sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.
- r)** Vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok a schváliť na domovej schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- s)** Podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zák. 182/1993 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Podať návrh na zápis vzniku a zániku záložného práva do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome.
- t)** V prípade úverového domu je správca domu povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie

pohľadávok podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových

priestorov v znení neskorších predpisov, ak o dražbe rozhodne nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 8b, ods. 2, písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to v prípade, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nezaplatí 3 mesačné platby do fondu opráv a údržby v dome, čím ohrozuje splácanie úveru bankovému domu.

u) Podať návrh na exekučné konanie na základe právoplatného rozhodnutia súdu.

3. 2. Práva a povinnosti vlastníkov

a) Zúčastňovať sa na správe domu, najmä aktívnou účasťou na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa hlasovaním rozhoduje o spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytového domu, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. To neplatí, ak ide o hlasovanie o úvere, o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene formy výkonu správy, kde sa vyžaduje súhlas 2/3 väčšiny zo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O zmene alebo zániku zmluvy o výkone správy, o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny zo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal a to do 5 pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia 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 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

b) Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupca vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacím lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom "áno" a druhý slovom "nie". Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov a nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy písomnou formou, pričom na schválenie je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

prípadne notár alebo obecný úrad. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca

alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa do 3 mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

c) Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak na ich žiadosť nezvolal správca schôdzu v lehote 15 dní odo dňa doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne 5 dní pred konaním schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodovať o úlohách pre správcu.

d) Zvoliť zástupcu vlastníkov bytov pre styk so správcom. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy. Nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

e) Vykonávať na vlastné náklady všetky opravy v byte, alebo nebytovom priestore súvisiace s jeho užívaním a na vlastný účet znášať náklady spojené s bežnou údržbou bytu, alebo nebytového priestoru.

f) Platiť preddavky a ostatné platby v lehote dohodnutej v zmluve ako aj dohodnutú odplatu v zmysle čl. IV. tejto zmluvy, s poukazom na ustanovenie čl. III., bod 3.1., písm.s) a t) tejto zmluvy.

g) Do 1 mesiaca ústne alebo písomne oznámiť správcovi všetky skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, predovšetkým zmenu počtu osôb bývajúcich v byte. Inak zodpovedá za škodu, ktorá vznikne pri rozpočítaní nákladov za plnenia spojené s užívaním bytov. Zmena platí od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po jej nahlásení.

h) Umožniť správcovi zabezpečovať povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä vo vzťahu k bodu 3.1., písm. e) a ostatných povinností vyplývajúcich z platných zákonov. Pokiaľ správca nebude môcť na zabezpečenie týchto činností použiť finančné prostriedky z fondu prevádzky, opráv a údržby v dôsledku negatívneho, resp. pasívneho postoja vlastníkov, nezodpovedá za následky, ktoré z toho vyplývajú.

i) Na vlastné náklady zabezpečiť poistenie predmetného bytu alebo nebytového priestoru, v opačnom prípade znáša vlastník náklady na odstránenie prípadných vzniknutých škôd na spoločných častiach a zariadeniach domu, ktorých pôvodcom je vlastník bytu, resp. vlastník nebytového priestoru.

j) Umožniť správcovi alebo ním povereným pracovníkom vstup do bytu a nebytových priestorov, resp. ním užívaných častí spoločných priestorov v nevyhnutnej miere, na čas nevyhnutnej potreby a v dohodnutom termíne, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak ide o opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení

domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru. Platí to aj pre montáž

a údržbu zariadení na meranie vody, tepla v byte alebo, nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt týchto meračov. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

k) Udržiavať byt a príslušenstvo v spôsobilom stave tak, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a spoločných zariadení domu. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, alebo nebytového priestoru v dome, príp. jeho častí a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.

l) Bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prípadný prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu alebo nebytovému priestoru na tretiu osobu, ako aj svoju novú adresu trvalého bydliska za účelom vzájomného vysporiadania záväzkov a pohľadávok, súvisiacich s ročným vyúčtovaním plnení spojených s bývaním. V opačnom prípade bude pôvodný vlastník bytu znášať v celom rozsahu škodu, ktorá vznikne správcovi v dôsledku nesplnenia povinností.

m) Pri prevode vlastníctva bytu upozorniť svojho právneho nástupcu na povinnosť pristúpiť ku zmluve o výkone správy, na základe ktorej prechádzajú na neho práva a povinnosti zo zmluvy o výkone správy v súlade s ustanovením § 8a, ods.7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru odstupuje od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Ak vlastník bytu nadobudol byt na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k Zmluve o výkone správy.

n) Na požiadanie má právo nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

o) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

p) Povinnosť dodržiavať zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Za zistené nedostatky Hasičský a záchranný zbor v Prešove môže udeliť pokutu. Náklady súvisiace s pokutou budú uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv.

IV.

Finančné plnenia zmluvných strán a povinnosti s tým spojené

4.1. Náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

4.1.1. a) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach

a zariadeniach domu v súlade s bodom 3.2., písm. a). Výška mesačného preddavku sa môže meniť na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to vždy od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. 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.

Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:

- mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku
- výnosy z účtu domu vedeného v banke
- 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 tohto zákona
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu
- príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak

Preddavok je splatný mesačne vopred vždy do 10. dňa v mesiaci na účet bytového domu.

4.1.1. b) Vlastníci sa zaväzujú v prospech fondu opráv uhradiť prípadné mimoriadne príspevky v súlade s rozhodnutím väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z dôvodu prechodného nedostatku finančných prostriedkov na plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome alebo pri nevyhnutnosti realizácie takých opráv, ktoré prekračujú rámec bežnej údržby, resp. takých, ktoré nie sú pokryté poskytovanými preddavkami a bez vykonania ktorých nie je možné zabezpečiť nerušený výkon práv spojených s vlastníctvom a užívaním domu. Správca je povinný zabezpečiť tieto opravy, resp. plnenia až po naakumulovaní finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

4.1.2. Prostriedky fondu uvedené v bode 4.1.1., písm. a) a 4.1.1., písm. b) môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby, zlepšení, investícií a opráv balkónov a lodží v dome,

a) - s vykonaním ktorých súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v obytnom dome v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

b) - spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení v spoločných priestoroch a zariadeniach domu podľa osobitných predpisov, odsúhlasených vlastníckmi v ročných plánoch,

c) - spojených so zabezpečením bežnej údržby, na základe požiadaviek vlastníkov

d) - spojených so zabezpečením prác súvisiacich s mimoriadnou situáciou, ktorých výška nepresiahne jednorazovú sumu 200,- €,

e) - vykonanie ktorých predpokladá plán údržby a opráv schválený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov v dome v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,

f) - v prípadoch havarijného stavu alebo situácie, resp. krajnej núdze a pod., v nevyhnutnej miere na zamedzenie vzniku ďalších škôd v súlade s bodom 7.5.1.

- g)** - na zabezpečenie celomestskej deratizácie,
- h)** - na prechodné použitie na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku.

4.1.3. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

4.2. Úhrada za plnenia, ktoré sú spojené s vlastníctvom a užívaním bytu

4.2.1. Správca sa zaväzuje v prospech druhej zmluvnej strany v zmysle platnej legislatívy zabezpečiť plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome.

4.2.2. Vlastníci bytov sa zaväzujú za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru uhrádzať preddavky v prospech účtu, ktorý je pre tento účel vedený správcom, mesačné preddavky, ktoré stanovil správca ako 1/12 skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia pre byty a nebytové priestory v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesú vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky a údržby a opráv správcovi.

4.2.3. Mesačné preddavky podľa bodu 4.2.2. sú splatné mesačne vopred vždy do 10. dňa v mesiaci na účet bytového domu.

4.2.4. Výšku mesačných preddavkov možno meniť

a) dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu

b) jednostranným úkonom správcu v týchto prípadoch

- zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov v priamej nadväznosti na tieto zmeny
- zmeny DPH k termínu jej účinnosti
- po ročnom vyúčtovaní max. vo výške 1/12 skutočných nákladov predchádzajúceho roka zvýšených o percento prípadného zvýšenia cien energií

4.2.5. Správca celkové náklady za poskytnuté plnenia v plnom rozsahu rozpočíta na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa toho, aké plnenia v dome poskytuje takto :

4.2.5.1. Pri rozúčtovaní nákladov za studenú vodu, správca bytov bude postupovať v zmysle nižšie uvedených alternatív, pokiaľ vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodnú inak.

1. V bytoch, kde je 100% osadenie pomerových meračov SV pomerom medzi nameranými spotrebami v bytoch a fakturačným meradlom odberného miesta.
2. V bytoch, kde nie je 100% osadenie pomerových meračov SV, použiť u tých vlastníkov, ktorí merače majú koeficient 1,0; u ostatných, ktorí merače nemajú počas celého roka, rozúčtovanie nákladov bude rozdiel medzi súčtom namontovaných pomerových meračov v bytoch a fakturačným meradlom

z odberného miesta vyúčtovaný na osobomesiace. Do úvahy meraného odberu sa bude brať merač namontovaný počas roka na základe zváženia daných okolností / zmena počtu osôb, zmena vlastníka počas roka, dátum montáže /pri rozúčtovaní nákladov.

Pri akceptovaní tohto spôsobu je možné brať do úvahy merače montované počas roka.

3. V bytoch, kde nie je 100% osadenie meračov SV, respektíve budú namontované počas roka, tým, ktorí merače nemajú, respektíve majú namontované počas roka, vypočíta sa spotreba vody podľa vykázananej spotreby za merané obdobie spätne prepočtom na dni.

Celkový súčet spotreby v bytoch k pomeru spotreby na fakturačnom meradle je vyjadrený koeficientom.

Pri akceptovaní tohto spôsobu je možné brať do úvahy merače montované počas roka po dohode so správcom bytov.

Termín montáže vodomera na studenú vodu v byte, ak predtým nebola spotreba vody meraná, musí v dôsledku zmeny spôsobu rozúčtovania pre celé odberné miesto vlastník bytu dohodnúť so správcom.

4.2.5.2. Podľa pravidiel rozpočítania na celkovú podlahovú plochu bytov, alebo vykurovanú plochu nebytového priestoru a pri vykurovaných spoločných priestoroch pomerom podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru za dodávku tepla na vykurovanie. V prípade hydraulického vyregulovania sústavy ústredného kúrenia a namontovania pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, podľa hodnôt nameraných pomerovými meračmi v súlade s pravidlami rozpočítania stanovenými osobitnými predpismi v zmysle platnej legislatívy.

4.2.5.3. Podľa nameraných hodnôt na vodomeroch TÚV v bytoch, nebytových priestoroch a spoločných priestoroch za ohrev vody v súlade s pravidlami rozpočítania stanovenými osobitnými predpismi.

4.2.5.4. Podľa počtu osôb bývajúcich v domácnosti

- osvetlenie spoločných priestorov
- upratovanie
- používanie výťahu

4.2.5.5. Podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu

- zrážková voda
- deratizácia

4.2.5.6. Rovnakým dielom na byt a nebytový priestor

- za inkasnú položku účtovanú Slovenskou poštou v zmysle platných cenníkov
- 5 % z poplatku za výkon správy za spracovanie a vyhodnotenie údajov vodomerov
- vybavený spoločnou televíznou anténou STA

4.2.5.7. Podľa počtu prieduchov:

- kontrolu a čistenie komínov (pokiaľ sa v dome používajú)

4.2.6. Spôsob rozúčtovania celkových nákladov podľa bodov 4.2.5.1. - 4.2.5.6. môže meniť správca jednostranne pri zmene príslušných právnych predpisov. Vlastníci bytov sa môžu dohodnúť na inom spôsobe rozúčtovania položiek 4.2.5.2 - 4.2.5.6.

4.2.7. Zúčtovacie obdobie pre plnenia podľa čl. IV., bod 4.2.2. je od 1.1. do 31.12. kalendárneho roka. Vyúčtovanie za zúčtovacie obdobie je správca povinný vykonať v lehote do 31.5. nasledujúceho roka.

4.2.8. Vyúčtovaním v zmysle čl. IV., bod 4.2.5. zistený preplatok je správca povinný uhradiť vlastníčkovi v lehote 30 dní odo dňa doručenia v súlade s bodom 3.1., písm. f) tejto zmluvy.

4.2.9. Zistený nedoplatok v zmysle čl. IV., bod 4.2.5. je vlastníč povinný uhradiť správcovi do 15 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania nákladov za byt alebo nebytový priestor v dome.

4.3. Odplata za výkon správy

4.3.1. Vlastníci bytov sa zaväzujú uhrádzať správcovi mesačnú odplatu za výkon správy vo výške 6,18 €, vrátane DPH a vlastníci nebytových priestorov sa zaväzujú uhradiť mesačnú odplatu vo výške 3,10 € vrátane DPH. V prípade čerpania úveru sa vlastníci bytov a nebytových priestorov zaväzujú uhradiť správcovi mesačne za činnosti spojené s plnením podmienok vyplývajúcich zo zmluvy o úvere čiastku 0,50 € na byt počas celého trvania úveru.

4.3.2. Odplata špecifikovaná v čl. IV., bod 4.3.1. tejto zmluvy je splatná mesačne vopred vždy do 10. dňa mesiaca na účet bytového domu.

4.3.3. Výšku odplaty špecifikovanej v čl. IV., bod 4.3.1. možno meniť

a) dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu

b) jednostranným úkonom správcu

- v priamej nadväznosti na prípadné zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov

- o výšku štátom uznanej inflácie vždy k 1.2. bežného roka.

4.4 Správca má právo účtovať si poplatky za úkony, ktoré nesúvisia s výkonom správy a sú vykonávané v prospech vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome. Cenník správcu je k dispozícii k nahliadnutiu v zákazníckom centre SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov.

V.

Trvanie a ukončenie výkonu správy

5.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

5.2. Tento zmluvný vzťah možno ukončiť dohodou zmluvných strán, pre platnosť ktorého sa vyžaduje písomná forma.

5.3. Tento zmluvný vzťah možno skončiť kvalifikovanou výpoveďou jednej zo zmluvných strán i bez uvedenia dôvodu, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť od 1.4., resp. 1.10. bežného kalendárneho roka, v závislosti od doručenia výpovede zo zmluvy o výkone správy. Vo výpovedi musí byť jednoznačne určené a vlastníčkmi bytov a nebytových priestorov v dome odsúhlasené, kto bude zabezpečovať výkon správy po uplynutí výpovednej lehoty.

5.4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vo výpovedi neuvedú, kto bude výkon správy zabezpečovať, začne plynúť výpovedná lehota až od toho termínu uvedeného v bode 5.3. tejto zmluvy, do ktorého vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome túto skutočnosť oznámia správcovi.

5.5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov o výpovedi zo zmluvy o výkone správy rozhodujú vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ide o zmenu formy výkonu správy a nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zmene správcu. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

5.6. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a, ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.

VI.

Porušenie povinností a sankcie

6.1. V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. III., body 3.1. a 3.2. tejto zmluvy, má druhá strana právo vypovedať zmluvu v zmysle čl. V., bod 5.3. tejto zmluvy.

Týmto právom zmluvných strán na náhradu škody a sankčný úrok nie je dotknuté.

6.2.1. V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. IV., body 4.1.1., 4.2.8., 4.2.9., 4.3.2. je zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením povinností, povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05 % za každý deň omeškania a náklady spojené s vymáhaním. Úrok z omeškania sa počíta až odo dňa splatnosti ročného vyúčtovania v zmysle lehôt uvedených v čl. IV., bod 4.2.8. a 4.2.9. tejto zmluvy. Úrok z omeškania je príjmom fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu.

6.2.2. V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. III., bod 3.2., písm. f) tejto zmluvy je zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so zaplatením mesačného preddavku, povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške 5% z výšky mesačného preddavku za každý nezaplatený mesiac. Zmluvná pokuta je príjmom fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu.

6.2.3. V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. III., bod 3.2., písm. f) v spojení s čl. IV., body 4.1.1., písm. b) 4.2.3., 4.2.9. má správca právo uskutočniť dostupné prevádzkové opatrenia (odstávka dodávok vody, tepla, elektrickej energie a pod.), smerujúce k zamedzeniu zvyšovania nedoplatku na týchto úhradách.

VII. Osobitné ustanovenia

7.1. Správca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu spôsobenú ním alebo jeho pracovníkmi konaním v rozpore s obsahom tejto zmluvy okrem prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

7.2. Vlastníci (spoluvlastníci) sú spoločne a nerozdielne zodpovední za škody vzniknuté na rozvodoch a meracích zariadeniach vo vlastníctve dodávateľov energií v bytovom dome.

7.3. K odpojeniu sa vlastníka bytu alebo nebytového priestoru od centrálného vykurovania môže dôjsť iba na základe súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§ 14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov), ktorý musí obsahovať aj spôsob financovania opätovného hydraulického vyregulovania sústavy ústredného vykurovania a rozvodov teplej vody v dome, ak je vyregulovaný, ako aj spôsob úhrady nákladov za vykurovanie spoločných častí domu odpojeným vlastníkom bytu, alebo nebytového priestoru.

7.4. Vo veciach týkajúcich sa obsahu tejto zmluvy, správy a údržby spoločných častí a zariadení obytného domu, v styku so správcom SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov konajú zvolení zástupcovia vlastníkov v rozsahu právomocí, ktoré im boli delegované hlasovaním nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s čl. III, bodom 3.2., písm. d).

7.5. Zástupcovia vlastníkov bytov v zmysle čl. VII., bod 7.4., sú oprávnení v zmysle čl. IV., bod 4.1.2. osobne sa zúčastňovať pri preberaní prác vykonaných na spoločných častiach a zariadeniach v dome.

7.5.1. V prípade prevádzkovej havárie na spoločných častiach a zariadeniach domu bude neodkladný zásah zabezpečovaný správcom za úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv a to v rozsahu maximálne do výšky naakumulovaných prostriedkov.

7.5.2. V prípade prevádzkovej havárie v byte vlastníka, správca vykoná zásah na odstránenie chyby prostredníctvom havarijnej služby správcu na náklady vlastníka. Takto vzniknutá pohľadávka je splatná v lehote 14 dní odo dňa odstránenia chýb na základe faktúry. Obdobné platí i vo vzťahu k vlastníkom požadovaným odborným prehliadkam vyhradených technických zariadení v byte vykonaných správcom.

7.5.3. Odborné prehliadky a opravy vyhradených technických zariadení spoločných priestorov domu zabezpečuje správca v termínoch určených osobitnými právnymi predpismi za úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv podľa platných predpisov.

7.6 Prípadné ďalšie činnosti mimo povinností a služieb špecifikovaných v čl. III., bod 3.1. a čl. IV., bod 4.2.1. budú vykonávané správcom za úhradu na základe

rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s § 14 zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

7.7 Pri čerpaní úveru, vlastníci bytov a NP splnomocňujú správcu na použitie finančných prostriedkov z fondu opráv a údržby bytového domu za účelom splnenia všetkých záväzkov vyplývajúcich zo zmluvných vzťahov vlastníkov bytov a NP v bytovom dome. Zároveň splnomocňujú správcu, aby za dohodnutú úhradu v ich mene a na ich účet plnil všetky záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy a zmluvy o záložnom práve k pohľadávkam, ktoré sa ich týkajú ako dlžníkov a poddlžníkov.

7.8 Vlastníci bytov poverujú správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, v súlade s § 8b ods.2 písm. i) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, na uspokojenie pohľadávok v súlade s § 15 citovaného zákona.

VIII. Záverečné ustanovenia

8.1. V ostatnom sa právne vzťahy účastníkov tohto právneho úkonu spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

8.2. Zmluvné strany túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a s jej obsahom sú riadne oboznámené.

8.3. Zmeniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy je možné len písomne a na základe zhodných prejavov zmluvných strán.

8.4. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom správca obdrží jedno vyhotovenie, zástupca vlastníkov jedno vyhotovenie a ostatní vlastníci obdržia kópiu zmluvy.

8.5. Zmluva o výkone správy je platná a účinná dňom podpísania zástupcom správcu a minimálne nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a nahrádza Dodatok č. 1/2005 k zmluve o výkone správy.

V Prešove dňa:

Správca: SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, zastúpený

predseda predstavenstva

člen predstavenstva

Vlastníci bytov v dome:

P. č. Meno a priezvisko:

Podpis :