

ZMLUVA

o výkone správy

uzatvorená v súlade s ust. § 8 a nasl. Zákona NR SR č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení novely vykonanej zákonom č. 70/ 2010 Z. z

ČI. I

ZMLUVNÉ STRANY

1. Stavebné bytové družstvo I. Košice
so sídlom na Vojenskej č. 14, 040 11 Košice
zastúpené : Jánom Jurkom, predsedom predstavenstva
zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Košiciach, odd. Dr, vl. č. 763/V
IČO: 31 661 734
IČ DPH : SK 2020765868

ako správca /ďalej len „správca“/

a

2. Vlastník/ci bytu č. :..... na ul..... v Košiciach

Meno a priezvisko :

Dátum narodenia :

Bytom : Košice

Meno a priezvisko :

Dátum narodenia :

Bytom :Košice

ako vlastník/ci bytu, (ďalej len „vlastníci“)

ČI. II

PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v bytovom dome súp. č, na ul. v Košiciach, ktorý je zapísaný na LV č. v katastrálnom území

ČI. III

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet 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 majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o 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 v dome 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 bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - h) vypracúvať 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 Zákona NR SR č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov, 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 s touto zmluvou a Zákonom č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu 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, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia do 31. mája nasledujúceho roka, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
- 4 Správa o činnosti správcu za predchádzajúci rok bude obsahovať :
1. výsledky hospodárenia bytového domu za predchádzajúci rok
 2. stav spoločných častí bytového domu – strechy, schodísk, chodieb, obvodových múrov,
 3. stav spoločných zariadení bytového domu – výťahov, kočíkárni, mangfovni
 4. údaj o výške príjmov za prenájom spoločných častí a zariadení bytového domu.
- 5 Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov z účtu v banke na účty nového správcu, alebo spoločenstva.
- 6 Ak 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, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu.

- 7 Pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv je správca povinný:
- udržiavať a opravovať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo a príslušného pozemku, ako aj financovať z fondu prevádzky údržby a opráv výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu a opravy balkónov a lodžii v rozsahu podľa potreby a požiadaviek nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi /predpisy o požiarnej ochrane, o bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon a pod./,
 - zabezpečovať plnenia spojené s užívaním bytu a to najmä:
 - dodávku tepla, teplej vody
 - dodávku studenej vody
 - odvod odpadových vôd
 - dodávku el. energie do spoločných častí a zariadení domu
 - opravy a údržbu výťahov
 - príjem verejnoprávnej televízie a rozhlasu
 - upratovanie spoločných častí a zariadení domu a odpratávanie snehu, pokiaľ je úhrada za tieto činnosti zahrnutá vo výpočte zálohových platieb na prevádzku domu
 - poistenie domu
 - havarijnú službu
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu bytového domu a bytov
 - revízie vyhradených technických zariadení, elektrických, plynových zariadení, výťahov, bleskozvodov, technické prehliadky tepelných zariadení domu a odstránenie zistených závad,
 - zabezpečovať ďalšie plnenia, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
8. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
9. Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia podľa bodu 7. písm. b), pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny cien poskytovaných služieb alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, resp. ak na základe ekonomických prepočtov zistí, že doterajšie preddavky nepostačujú na vykrytie skutočných nákladov za poskytované služby.
10. Vyúčtovateľné náklady spojené s užívaním bytu bude správca rozpočítavať podľa nasledovných pravidiel:
- Skutočné náklady za studenú vodu, teplú vodu a spotrebované teplo spojené s užívaním bytu rozúčtuje správca podľa nameraných hodnôt spotreby, prípadne podľa iných podmienok, na ktorých sa obidve strany dohodnú, (napr. podľa odsúhlasených smerníc na vyúčtovanie platieb a podmienok ich rozpočítavania za dodávku tepla, TV a SV pre vlastníkov a nájomníkov bytov na Zhromaždení delegátov družstva), ak podmienky rozúčtovania nie sú stanovené všeobecne záväznou právnou normou. Vykonávanie odpočtov spotreby studenej vody, teplej vody a spotrebovaného tepla oznámi správca vlastníkom bytov obvyklým spôsobom (napr. vyvesením oznamu na oznamovacej tabuli, prípadne na vchodovej bráne bytového domu).
 - Elektrická energia spoločných priestorov, upratovanie, výťah, deratizácia, odmeny členom výboru vlastníkov bytov sa budú rozpočítavať podľa počtu bytov v bytovom dome.
 - Poistenie domu sa bude rozpočítavať podľa podlahovej plochy bytu.

11. Správca je povinný viesť 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. 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. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov /Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok/, ktorý smeruje proti majetku správcu. 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 predpisu o ochrane vkladov .
12. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
13. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov, alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
14. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu, nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov.

ČI.IV PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

1. Vlastníci sú povinní najmä :
 - mesačne vopred uhrádzať správcom stanovené preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu v súlade s aktuálnym zálohovým predpisom, stanovené na základe čl. III bodom 8 tejto zmluvy,
 - mesačne vopred uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, vo výške schválenej vlastníckymi,
 - platiť výšku mesačného poplatku za výkon správy vo výške 7,47 € vrátane DPH.
2. Správca môže zvýšiť poplatok za výkon správy iba ak zvýšenie poplatku za výkon správy odsúhlasia vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov bytov . Bez schválenia zvýšenia poplatku za výkon správy na schôdzi vlastníkov bytov môže správca zvýšiť poplatok za výkon správy iba o sumu rovnajúcu sa výške ročnej inflácie uverejnenej Štatistickým úradom SR .
3. Všetky platby uvedené v bode 1 tohto článku sa vlastníci bytov zaväzujú zaplatiť do konca mesiaca predchádzajúceho mesiacu za ktorý sa uskutočňuje platba.
4. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 1.a 2. tohto článku zmluvy sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia. Správcovi patrí zmluvná pokuta súvisiaca s oneskorenou úhradou mesačných platieb .
5. Vlastníci sú povinní vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Správca je povinný vrátiť vlastníkom vyúčtovaním zistený preplatok, alebo so súhlasom vlastníkov tento započítať do platieb na ďalšie obdobie do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V prípade, ak vlastníkovi bytu vznikne podľa vyúčtovania služieb preplatok a súčasne podľa účtovnej evidencie správcu dlhuje platby za služby spojené s užívaním bytu, platby do fondu údržby a opráv, alebo poplatky za výkon správy, preplatok sa vlastníkovi nevráti, ale sa započíta s jeho existujúcim dlhom. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná

zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

Ak sa vlastník bytu domnieva, že vyúčtovanie služieb je nesprávne môže, do 15 dní odo dňa zistenia nesprávnosti vyúčtovania, najneskôr však do 30 dní od doručenia vyúčtovania služieb, uplatniť u správcu písomnú reklamáciu vyúčtovania. Reklamácie uplatnené po uvedených termínoch nie je správca povinný akceptovať a prešetrovať. V uplatnenej reklamacii je vlastník bytu povinný jasne a zrozumiteľne uviesť, v čom podľa jeho názoru spočíva nesprávnosť vyúčtovania služieb. Reklamácia neopravňuje odberateľa k nezaplateniu nedoplatku z vyúčtovania služieb. Správca reklamáciu prešetrí a výsledok oznámi vlastníčkovi bytu v lehote 30 dní odo dňa doručenia reklamácie.

6. V prípade, ak vlastník, ktorý dlží platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby za služby spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy zaplatí vyššiu platbu, ako je výška platby podľa aktuálneho zálohového predpisu, suma o ktorú jeho platba prevyšuje výšku zálohového predpisu sa započítava oproti jeho najstaršiemu dlhu. Uvedenú skutočnosť berie vlastník bytu na vedomie a podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s takýmto zaúčtovaním platieb. Ak vlastník vykoná len čiastočnú úhradu mesačnej platby, bude táto úhrada zúčtovaná v nasledovnom poradí : 1. úhrada poplatku za správu, 2. úhrada zálohy za plnenia spojené s užívaním bytu, 3. úhrada do fondu prevádzky údržby a opráv, 4. ostatné platby.
7. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníčkovi minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromáždenia spôsobom v dome obvyklým. Schôdzu vlastníkov bytov v dome zvoláva podľa potreby správca bytov, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej jedna štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schôdzu vlastníkov bytov vedie zástupca vlastníkov bytov. Na schôdzi vlastníkov bytov je možné prerokovávať len program, ktorý bol uvedený v oznámení o schôdzi vlastníkov.
8. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome, ak Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zmien a doplnkov neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom 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 rámciky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom "áno" a druhý slovom "nie". Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich 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 alebo na zhromaždení podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení.

9. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o :
- úvere a zabezpečení úveru,

- zmluve o výstavbe a nadstavbe bytov a nebytových priestorov v dome,
- zmene formy výkonu správy

rozhoduje sa na schôdzi vlastníkov 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome . Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome potvrdia najmenej 2 overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.

10. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Toto hlasovanie nemôže byť písomné. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
11. Za každý byt, alebo nebytový priestor v dome má vlastník, alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt, alebo nebytový priestor v dome. Vlastníci môžu písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ich na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, potom musí splnomocnenec hlasovať v súlade s príkazom. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov.
12. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu uvedeného v čl. II, bod 1. tejto zmluvy, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
13. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru 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.
14. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach domu, alebo spoločných zariadeniach domu, alebo príslušenstve spôsobil sám, alebo osoby, ktoré jeho byt, alebo nebytový priestor užívajú.
15. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome 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 . V prípade nesplnenia tejto povinnosti je povinný uhradiť správcovi škodu, ktorá v súvislosti s nesplnením tejto povinnosti vznikla.
16. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
17. Ak vlastník svojim 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, alebo nebytový priestor, 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.

18. Vlastníci sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi prenájom bytu, odpredaj bytu a ďalšie skutočnosti /najmä počty osôb v byte/ rozhodujúce pre určenie platieb. Počet osôb bývajúcich v byte odsúhlasí zástupca vlastníkov bytov. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný prihlásiť sa u zástupcu vlastníkov bytov v dome do 14 dní od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu za účelom získania informácií ohľadom prípadných rekonštrukcií bytu a informácií týkajúcich sa správy bytového domu.
19. Vlastníci bytu v dome nemajú pri prevode, alebo prechode vlastníctva bytu na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov bytu voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv. Nájomné zaplatené vopred sa vráti bývalému vlastníkovi až po zrealizovaní rozúčtovania služieb za obdobie, kedy v byte počas predchádzajúceho roku býval.
20. Vlastníci bytov si na schôdzi vlastníkov bytov volia výbor vlastníkov bytov a zástupcu vlastníkov bytov. Zástupca vlastníkov bytov je predsedom výboru vlastníkov bytov. Výbor vlastníkov bytov sa volí z vlastníkov bytov v danom obytnom dome tak, aby členovia výboru neboli medzi sebou príbuznými v priamom rade alebo súrodencami. Výbor vlastníkov bytov najmä :
 - a) sleduje technický stav obytného domu, upozorňuje správcu na potreby vykonania opráv a údržby, spolupracuje pri ich zabezpečení,
 - b) kontroluje správnosť vyúčtovania nákladov vynaložených na plnenia poskytované s užívaním bytov alebo nebytových priestorov,
 - c) priebežne kontroluje tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - d) zabezpečuje komunikáciu so správcom v období medzi schôdzami vlastníkov bytov.
21. Zasadnutie výboru vlastníkov bytov zvoláva zástupca vlastníkov bytov podľa potreby. Zástupcovia vlastníkov bytov a členom výboru vlastníkov bytov patrí za ich činnosť odmena, ktorá je zahrnutá do zálohového predpisu. Zasadnutie výboru vlastníkov bytov sa riadi rokovacím poriadkom.
22. Vlastníci bytov splnomocňujú zástupcu vlastníkov bytov jednať so správcom bytov v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vo veciach týkajúcich sa správy obytného domu v období medzi schôdzami vlastníkov bytov. Zástupca vlastníkov bytov je pri tomto jednaní viazaný rozhodnutiami prijatými na schôdzi vlastníkov bytov. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14.

ČI. V

SPÔSOB SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ A ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU, ZÁSADY HOSPODÁRENIA S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

1. Pri obstarávaní služieb a tovarov 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.
2. 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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžii.

3. Prostriedky fondu určené na prevádzku domu a bytov a prostriedky určené na opravy, údržbu, prípadne investície do spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu sa vedú na osobitnom účte oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
4. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu nasledovný:
 - a) V prípade vzniku havárii v spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a úhradu vykonaných prác zrealizuje bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov. Identicky je správca oprávnený postupovať aj v prípade, ak orgán verejnej správy (štátnej správy alebo samosprávy) svojim rozhodnutím nariadi odstrániť závady na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach obytného domu.
 - b) Pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, výrobu, montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach (zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia bleskozvody a protipožiarne zariadenia), ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia a na použitie prostriedkov z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov. To isté platí aj ohľadom zabezpečenia protipožiarneho zariadení, ktoré je správca povinný zabezpečiť v zmysle zákona NR SR č. 314/2001 Z. z o ochrane pred požiarimi v aktuálnom znení a v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 121/2002 Z. z v aktuálnom znení a požiarnej prevencii.
 - c) Bežné drobné opravy a údržbu, ktorých náklad nepresahuje sumu 664 € je správca oprávnený vykonať na základe požiadavky výboru vlastníkov bytov bez schvaľovania výberu dodávateľa a k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov.
 - d) Opravy, údržbu a rekonštrukcie presahujúce sumu uvedenú pod písm. c) schvaľujú vlastníci podľa ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zmien a doplnkov.

ČI. VI

1. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov vypočíta správca podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov, ak je súčasťou bytu balkón, loggia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % plochy balkónu, loggie alebo terasy. Toto ustanovenie sa uplatní od 1.1.2011.
2. Skutočné náklady spojené s prevádzkou domu a bytov správca každému vlastníkovi vyúčtuje v súlade s touto zmluvou.
3. 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 príslušeného 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 tohto zákona,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu (ak náklady súvisiace s vymáhaním nedoplatkov boli hrazené z fondu prevádzky, údržby a opráv) .
 - f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak."

ČI. VII OPRAVY A ÚDRŽBA DOMU

1. Na opravy, údržbu a investície do spoločných častí, spoločných zariadení, nebytových priestorov a príslušenstva domu prispievajú vlastníci do fondu mesačnými preddavkami, určenými podľa veľkosti svojho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu.
2. Prostriedky fondu uvedené v bode 1, môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v dome, s výnimkou prípadov uvedených v čl. V. bod 4 písm.a) až c) tejto zmluvy o výkone správy, kedy sa súhlas väčšiny vlastníkov bytov nevyžaduje.
4. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
5. V prípade, ak si vlastníci bytov dvojtretinovou väčšinou odsúhlasia schválenie úveru a jeho zabezpečenie, bude zmena týkajúca sa spôsobu tvorby a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv možná len s predchádzajúcim písomným súhlasom subjektu, ktorý bude zabezpečovať poskytnutí úver.

ČI. VIII OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene, v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl. III. bod. 7, písm. a, b, c. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci bytov.
2. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu bytového domu, aby vybranými mesačnými preddavkami na náklady spojené s prevádzkou údržbou a opravami spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku zastavanom domom uhrádzal dodávateľom platby za dodaný tovar, služby a ostatné plnenia spojené s výkonom správy v ich mene a z ich účtu.
3. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu, aby po odsúhlasení dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečil úver a vybavenie všetkých potrebných záležitostí spojených s úverovou zmluvou a s jej zabezpečením a zároveň, aby v ich mene podpisoval úverové zmluvy a zmluvy o zabezpečení úveru, ako aj všetky ostatné zmluvy potrebné k zabezpečeniu úveru. V prípade, ak vlastníci bytov dvojtretinovou väčšinou odsúhlasia schválenie úveru, súhlasia zároveň aj s tým, že v zmysle ust. § 303 Obchodného zákonníka budú ručiť za záväzky správcu súvisiace s poskytnutím úverom správcovi v pomere, ktorý zodpovedá veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.
4. Vlastníci bytov ako záložní veritelia podľa ust. § 15 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z v aktuálnom znení splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva voči tým záložným dlžníkom bytového domu, uvedeného v čl. II. tejto zmluvy, ktorých dlh prevyšuje trojnásobok stanovenej mesačnej výšky preddavkov a poplatkov spojených s užívaním ich bytu (vrátane vlastníkov, ktorých nedoplatok na vyúčtovaní služieb presahuje výšku trojmesačnej platby aktuálneho zálohového predpisu). Súčasťou tohto splnomocnenia je aj oprávnenie na uzatvorenie zmluvy o vykonaní dražby a ostatných právnych úkonov podľa zákona č. 527/2002 Z. z.
5. Vlastníci poverujú správcu zabezpečením prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci bytu sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
6. 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.

7. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
 - a) 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 fondu prevádzky, údržby a opráv, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní po zápise vlastníckeho práva v katastri nehnuteľnosti). Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.
 - b) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom /predaj, darovanie, zámenná zmluva/ 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 spoločných 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. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov dávajú vlastníci správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v tejto zmluve a údajov potrebných k výkonu správy, 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 súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy, alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytu oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi. Vlastníci bytov súčasne súhlasia, aby správca bytov mohol zverejniť v predmetnom bytovom dome spôsobom obvyklým údaj o výške ich nedoplatku spojený s užívaním bytu s uvedením ich mena, priezviska a obdobia, za ktoré nedoplatok vznikol. Tento súhlas dávajú vlastníci bytov na dobu neurčitú.
10. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s prenájmom a bežnou prevádzkou spoločných častí a zariadení domu a nebytových priestorov v dome v súlade s podmienkami ustanovenia § 14 zákona. Pri prenájme nebytových a spoločných priestorov v dome musí správca dbať na to, aby vlastníci neboli obmedzovaní a rušení činnosťou nájomcov nebytových a spoločných priestorov. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
11. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s predajom bytu podľa čl. IV, bod 17 tejto zmluvy.
12. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa primerane použijú ustanovenia Zákona NR SR č. 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.

ČI.IX ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas s výpovednou lehotou tri mesiace pre obe zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. 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 na spoločenstvo. Ak 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. 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 bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezałożia 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 zákona č. 182/1993 Z. z a predsedu spoločenstva určí správca.
2. Ustanovenie ods. 1 tohto článku zmluvy neplatí počas splácania úveru schváleného vlastníckmi bytov, v súlade s čl. VIII. ods. 3 tejto zmluvy zo strany správcu bytového domu. Počas splácania takéhoto úveru výpovedná lehota zo zmluvy o výkone správy uplynie až :
 - a) vysporiadaním všetkých záväzkov z úverovej zmluvy a zabezpečovacích zmlúv, alebo
 - b) ak nový správca, alebo spoločenstvo vlastníkov bytov odlišné od pôvodného správcu, prevezme všetky záväzky týkajúce sa úveru a jeho zabezpečenia so súhlasom toho kto poskytol úver alebo jeho zabezpečenie s tým, že pôvodný správca už naďalej nebude povinný plniť žiadne povinnosti vyplývajúce z uzatvorených úverových zmlúv a zmlúv ktoré tento úver zabezpečujú.
3. Táto zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, z ktorých po jednom vyhotovení obdrží každá zmluvná strana.
4. Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom nadobudnutia vlastníctva bytu. Zmluva o výkone správy, jej zmena, alebo jej zánik, sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom.
5. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej obsahom súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok, a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.

V Košiciach, dňa :

za správcu :

Ján Jurko
predseda predstavenstva

za vlastníka/ov :