

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. BD/xxx/2014

uzavretá v zmysle ustanovení § 8a ods. (1) a nasl. zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov
a nebytových priestorov v platnom znení

Článok 1 - Zmluvné strany

1.1 Vlastníci bytov a nebytových priestorov (v ďalšom texte "**Vlastníci**" v príslušnom gramatickom tvare):

Sekcia:	Číslo bytu, resp. NP	Priezvisko, meno a titul Vlastníka	Podiel

1.2 **Správca:** **PRVÁ KOŠICKÁ SPRÁVCOVSKÁ, spol. s r.o.**
Sídlo: Biela č. 5, 040 01 Košice
Zastúpený: Mgr. Michal OSIFČIN – konateľ spoločnosti
IČO: 36 217 735
IČ DPH: SK2021698580
Bankové spojenie: UniCredit Bank Slovakia a.s.
Číslo účtu / Kód banky: 1390681001 / 1111

Článok 2 - Vymedzenie pojmov

- 2.1 **Zákon** - zákon NRSR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
- 2.2 **Byt** je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
- 2.3 **Bytový dom** (ďalej len "**Dom**") v príslušnom gramatickom tvare) je budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome a spoločné časti Domu a spoločné zariadenia Domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome.
- 2.4 **Nebytový priestor** (ďalej len "**NP**") je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti Domu a spoločné zariadenia Domu.
- 2.5 **Spoločné časti Domu** (ďalej len "**SČD**") sú časti Domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy Domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 2.6 **Spoločné zariadenia Domu** (ďalej len "**SZD**") sú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo Domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- 2.7 **Spoločnými časťami Domu a príslušenstvom Domu**, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto Domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou Domu sú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k Domu.
- 2.8 **Podlahová plocha bytu** je podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov.
- 2.9 **Prevádzka** sú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, príslušenstva a priláhlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
- 2.10 **Údržba** sú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
- 2.11 **Oprava** je odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.
- 2.12 **Rekonštrukcia** sú zásahy do spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
- 2.13 **Modernizácia** je obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu a príslušenstva.
- 2.14 Pre účely tejto zmluvy je **zmluvná pokuta** dohodnutá zmluvnými stranami vo výške 1 promile za každý deň omeškania najmenej však 0,83 € za každý aj začatý kalendárny mesiac omeškania.

Článok 3 - Predmet zmluvy

3.1 Vlastníci sú podielovými spoluvlastníkmi:

3.1.1 Stavba:

- 3.1.1.1 Charakteristika: **Bytový dom xxx**
- 3.1.1.2 Ulica: **xxx;**
- 3.1.1.3 Mesto: **xxx**
- 3.1.1.4 Orientačné číslo: **xxx**; Súpisné číslo: **xxx**
- 3.1.1.5 Na parcele č.: **xxx**

- 3.2 Nehnutelnosti uvedené v bode 3.1 tejto zmluvy sa nachádzajú v katastrálnom území **xxx** a sú vedené na Katastrálnom úrade v Košiciach, správa katastra Košice, na LV č. **xxx**.
- 3.3 Predmetom zmluvy je úprava vzájomných vzťahov Vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich sa správy nehnuteľnosti uvedených v bode 3.1 tejto zmluvy.

Článok 4 - Úlohy, záväzky a povinnosti správcu

- 4.1 Správca je povinný vykonávať správu Domu samostatne v mene Vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe Domu za Vlastníkov pred súdom.
- 4.2 Pri správe Domu je správca povinný
- 4.2.1 hospodáriť s majetkom Vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,
 - 4.2.2 dbať na ochranu práv Vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - 4.2.3 zastupovať Vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného Vlastníka,
 - 4.2.4 vykonávať práva k majetku Vlastníkov len v ich záujme,
 - 4.2.5 sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len "FPÚaO") od Vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - 4.2.6 umožniť Vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy Domu alebo čerpania FPÚaO, poskytovať do 3 dní od požiadania Vlastníka požadované informácie týkajúce sa správy Domu,
 - 4.2.7 zvolať schôdzu Vlastníkov (ďalej len "Schôdza" v príslušnom gramatickom tvare) podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina Vlastníkov,
 - 4.2.8 vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav SČD a SZD a navrhnúť výšku tvorby FPÚaO na kalendárny rok,
 - 4.2.9 podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v Dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých Vlastníkov,
 - 4.2.10 podať návrh na exekučné konanie,
 - 4.2.11 dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, vyhlášky, ustanovenia, technické normy a ustanovenia zmluvy,
 - 4.2.12 zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy Domu v súlade s touto zmluvou a zákonom.
- 4.3 Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech Vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny Vlastníkov o výbere dodávateľa. Týmto nie je dotknuté ustanovenie uvedené v bode 4.9.
- 4.4 Správca zodpovedá za záväzky Vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚaO. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy, nesie Vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚaO správcovi.
- 4.5 Správu majetku Vlastníkov zabezpečuje správca v troch oblastiach, a to:
- 4.5.1 PREVÁDZKOVO-TECHNICKEJ
 - 4.5.2 EKONOMICKO-FINANČNEJ
 - 4.5.3 PRÁVNEJ.
- 4.6 **V oblasti PREVÁDZKOVO-TECHNICKEJ sa správca zaväzuje zabezpečiť:**
- 4.6.1 prevádzku, údržbu a opravy SČD a SZD, a to:
 - 4.6.1.1 vykonávať prevádzku, údržbu a opravy SČD a SZD alebo zmluvne zabezpečiť ich vykonávanie v rozsahu vyplývajúcom z rozpočtu FPÚaO alebo v rozsahu nevyhnutne potrebnom na odvrátenie nepredvídaných havárií a odstránenie ich následkov,
 - 4.6.1.2 zabezpečovať drobnú údržbu spoločných častí a spoločných zariadení (napr. výmena žiaroviek, žiariviek, oprava vypínačov, samozatváračov a pod.),
 - 4.6.1.3 vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok bleskozvodov, elektrických, plynových a zdvíhacích zariadení a odstránenie zistených porúch,

- 4.6.1.4 vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie preventívnych protipožiarnych prehliadok v Dome a udržiavanie hasiacich prístrojov a hasiacich zariadení v Dome v prevádzkovom (použitel'nom) stave,
- 4.6.1.5 rokovať, za účasti zástupcu Vlastníkov (ďalej len "ZV") alebo výboru Vlastníkov (ďalej len "VV"), s príslušnými orgánmi verejnej správy pri vykonávaní kontroly bezpečnosti a protipožiarnej ochrany v Dome,
- 4.6.1.6 kontrolovať vykonávanie prevádzky, údržby a opráv SČD a SZD,
- 4.6.1.7 preberať vykonané práce a uplatňovať zodpovednosť za ich chybné vykonanie,
- 4.6.2 Dodávku plnení a služieb spojených s užívaním SČD a SZD, bytov a NP v Dome, a to:
 - 4.6.2.1 dodávku tepla na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody,
 - 4.6.2.2 dodávku studenej vody použitej na ohrev teplej úžitkovej vody,
 - 4.6.2.3 dodávku studenej pitnej vody z verejného vodovodu,
 - 4.6.2.4 odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,
 - 4.6.2.5 dodávku elektrickej energie do SČD a SZD,
 - 4.6.2.6 prevádzku zdvíhacích zariadení,
 - 4.6.2.7 upratovanie SČD (podľa požiadaviek Vlastníkov), vrátane zimnej údržby,
 - 4.6.2.8 deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu,
 - 4.6.2.9 havarijnú službu,
 - 4.6.2.10 poistenie Domu,
 - 4.6.2.11 ostatné plnenia a služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- 4.7 **V oblasti EKONOMICKO-FINANČNEJ sa správca zaväzuje zabezpečiť:**
 - 4.7.1 v rámci evidencie tvorby a čerpania FPÚaO:
 - 4.7.1.1 vedenie oddelenej evidencie príjmov a výdavkov FPÚaO,
 - 4.7.1.2 vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním štátnych dotácií a podpôr,
 - 4.7.1.3 vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním úverov,
 - 4.7.1.4 Vlastníkom podklady na:
 - ◆ zostavenie rozpočtu FPÚaO na nasledujúci kalendárny rok,
 - ◆ určenie výšky mesačných preddavkov do FPÚaO,
 - 4.7.1.5 sledovanie úhrad preddavkov do FPÚaO od Vlastníkov,
 - 4.7.1.6 uhrádzanie dodávateľ'ských faktúr za služby uvedené v bode 4.6.1 tejto zmluvy dodávateľ'om uvedených plnení a služieb,
 - 4.7.1.7 kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za služby uvedené v bode 4.6.1 tejto zmluvy,
 - 4.7.1.8 na informačnej tabuli v Dome, každoročne do 31. mája, predloženie správy o činnosti spojenej s výkonom správy, o stave Domu a ročný výkaz hospodárenia s prostriedkami FPÚaO za predchádzajúci kalendárny rok,
 - 4.7.2 v rámci evidencie zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP v Dome:
 - 4.7.2.1 vedenie oddelenej evidencie príjmov a výdavkov platieb Vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD, SZD, bytov a NP,
 - 4.7.2.2 stanovenie primeranej výšky mesačných zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP,
 - 4.7.2.3 uhrádzanie platieb za plnenia a služby uvedené v bode 4.6.2 tejto zmluvy dodávateľ'om uvedených plnení a služieb,
 - 4.7.2.4 kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP,
 - 4.7.2.5 sledovanie úhrad za plnenia a služby od Vlastníkov,
 - 4.7.2.6 vyúčtovanie, každoročne do 31. mája pre Vlastníkov, skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP za predchádzajúci kalendárny rok, a to:
 - ◆ dodávku tepla na vykurovanie a ohrev teplej úžitkovej vody,
 - ◆ dodávku studenej vody použitej na ohrev teplej úžitkovej vody,
 - ◆ dodávku studenej vody pitnej vody z verejného vodovodu,
 - ◆ odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,

- ◆ dodávku elektrickej energie do SČD a SZD,
 - ◆ prevádzku zdvíhacích zariadení,
 - ◆ upratovanie SČD,
 - ◆ a ostatných plnení a služieb, na ktorých sa Vlastníci so správcom dohodnú,
- 4.7.2.7 v nadväznosti na vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP:
- ◆ vyúčtovaný preplatok vrátiť príslušnému Vlastníkovi bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty,
 - ◆ vyúčtovaný nedoplatok požadovať od príslušného Vlastníka.
- 4.7.3 mesačne informovať Vlastníkov o pohybe na účtoch Domu.
- 4.8 V oblasti PRÁVNEJ sa správca zaväzuje zabezpečiť:**
- 4.8.1 vymáhanie splnenia záväzkov Vlastníkov voči FPÚaO, a to:
- 4.8.1.1 písomne vyzvať Vlastníka na úhradu nezaplatených preddavkov do FPÚaO,
- 4.8.1.2 vymáhať mimo - súdnymi prostriedkami (osobne, písomnými upomienkami) a aj v občianskom súdnom konaní (návrhom na vydanie platobného rozkazu alebo žalobou) nezaplatené preddavky jednotlivých Vlastníkov do FPÚaO, ak ich Vlastník neuhradí ani do 14 dní od doručenia písomnej výzvy správcu; náklady spojené so súdnym konaním sa uhrádzajú z FPÚaO s tým, že po rozhodnutí súdu o náhrade trov konania sa vymožené náhrady vrátia do FPÚaO,
- 4.8.1.3 požadovať a vymáhať od príslušného Vlastníka zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej v tejto zmluve, ak Vlastník ani do 14 dní od doručenia písomnej výzvy správcu nezaplatil mesačný preddavok do FPÚaO (omeškanie je rozdiel medzi 14. dňom od doručenia písomnej výzvy správcu a termínom pripísania platby na účet správcu),
- 4.8.1.4 zmluvná pokuta je príjmom FPÚaO.
- 4.8.2 vymáhanie nedoplatkov Vlastníkov za nezaplatené platby za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP v Dome, a to:
- 4.8.2.1 písomne vyzvať Vlastníka na úhradu nezaplatených zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP, nezaplatených nedoplatkov z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP,
- 4.8.2.2 vymáhať mimo - súdnymi prostriedkami (osobne, písomnými upomienkami) a aj v občianskom súdnom konaní (návrhom na vydanie platobného rozkazu alebo žalobou) nezaplatené zálohové platby za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP, ak ich Vlastník neuhradí ani do 14 dní od doručenia písomnej výzvy správcu; náklady spojené so súdnym konaním sa uhrádzajú z FPÚaO s tým, že po rozhodnutí súdu o náhrade trov konania sa vymožené náhrady vrátia do FPÚaO,
- 4.8.2.3 požadovať a vymáhať od príslušného Vlastníka zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej v tejto zmluve, ak Vlastník ani do 14 dní od doručenia písomnej výzvy správcu nezaplatil platby za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP (omeškanie je rozdiel medzi 14. dňom od doručenia písomnej výzvy správcu a termínom pripísania platby na účet správcu),
- 4.8.2.4 vymáhať mimo - súdnymi prostriedkami (osobne, písomnými upomienkami) a aj v občianskom súdnom konaní (návrhom na vydanie platobného rozkazu alebo žalobou) nezaplatený nedoplatok z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP, ak ich Vlastník neuhradí ani do 14 dní od doručenia písomnej výzvy správcu; náklady spojené so súdnym konaním sa uhrádzajú z FPÚaO s tým, že po rozhodnutí súdu o náhrade trov konania sa vymožené náhrady vrátia do FPÚaO,
- 4.8.2.5 požadovať a vymáhať od príslušného Vlastníka zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej v tejto zmluve, ak Vlastník ani do 14 dní od doručenia písomnej výzvy správcu nezaplatil nedoplatok z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP (omeškanie je rozdiel medzi 14. dňom od doručenia písomnej výzvy správcu a termínom pripísania platby na účet správcu),

- 4.8.2.6 zmluvná pokuta je príjmom FPÚaO,
- 4.8.3 dojednávane a uzatváranie zmlúv a dohôd, na základe, ktorých je zabezpečená správa majetku Vlastníkov (napr. Zmluvy o dielo, Dohoda o vykonaní práce a pod.), v prípade, ak sa jedná o prevádzku, údržbu a opravy SČD a SZD, ktorá je hraená z prostriedkov FPÚaO musí byť každá zmluva, dohoda alebo objednávka potvrdená Zástupcom vlastníkov.
- 4.8.4 uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo chybného plnenia za služby uvedené v bode 4.6 tejto zmluvy.
- 4.8.5 dojednávať a uzatvárať iné dohody a zmluvy na zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- 4.9 Služby uvedené v bodoch 4.6.1.3, 4.6.1.4, 4.6.2.8 a 4.6.2.9 tejto zmluvy zabezpečuje správca vlastnými kapacitami, resp. dodávateľmi, ktorých výber je v kompetencii správcu, pokiaľ sa Vlastníci nerozhodnú inak.
- 4.10 Správca sa zaväzuje písomne upovedomovať užívateľov bytov alebo NP v prípade, ak bude dochádzať k porušovaniu platných právnych predpisov, tejto Zmluvy príp. Domového poriadku.

Článok 5 - Práva a povinnosti Vlastníkov

- 5.1 Práva a povinnosti Vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom (zákon č. 40/1993 Zb. v platnom znení), súvisiacimi predpismi, touto zmluvou a Domovým poriadkom.
- 5.2 Vlastníci sú povinní uhrádzať:
- 5.2.1 vypočítaný preddavok do FPÚaO,
- 5.2.2 určené zálohové platby za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP,
- 5.2.3 poplatkov za správcovskú činnosť,
- 5.2.4 ďalšie platby za služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- 5.3 Výška platieb je uvedená Mesačnom predpise platieb (ďalej len "MPP"), ktorý doručí správca každému Vlastníkovi.
- 5.4 Platby podľa bodu 5.2 tejto zmluvy sú Vlastníci povinní poukázať na účet založený správcem, a to mesačne vopred vždy do konca kalendárneho mesiaca.
- 5.5 V prípade omeškania platieb podľa 5.2 tejto zmluvy tohto článku sú Vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške touto zmluvou určenou.
- 5.6 Vlastníci na požiadanie správcu pravdivo vyplnia čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte počas roka a o počte osôb, ktoré v NP vykonávajú pracovnú činnosť.
- 5.7 Vlastníci sú povinní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb (hlavne zmenu počtu bývajúcich, prenájom bytu, predaj bytu, atď.) do 5-tich dní od vzniku uvedených skutočností.
- 5.8 Vlastník je povinný písomne alebo osobne oznámiť správcovi, prenájom, predaj, alebo iné scudzenie bytu alebo NP do 5-tich dní od vzniku uvedených skutočností.
- 5.9 Vlastník je povinný na svoje náklady byt alebo NP 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 NP, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo NP nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
- 5.10 Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo NP v Dome alebo na SČD alebo SZD alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo NP užívajú.
- 5.11 Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo NP, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu SČD alebo SZD prístupných z jeho bytu, resp. NP alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a NP a odpočet nameraných hodnôt.
- 5.12 Vlastník je povinný informovať správcu o úpravách v byte alebo NP. Ustanovenie osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musí dodržať.

- 5.13 Vlastníci sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak Vlastníci neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
- 5.14 Vlastník, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti Domu alebo spoločné zariadenia Domu. Ak Vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
- 5.15 Vlastník je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt alebo NP súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak Vlastník byt alebo NP neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.
- 5.16 Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo NP, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad Domu bez súhlasu väčšiny všetkých Vlastníkov. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.
- 5.17 Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Domu alebo čerpania FPÚaO.
- 5.18 Vlastníci sú oprávnení prostredníctvom ZV, resp. VV uplatňovať pripomienky k plneniu úloh, záväzkov a povinností správcu a dožadovať sa nápravy.
- 5.19 Pri zmene vlastníctva bytu alebo NP doterajší Vlastník zabezpečí, aby nový Vlastník pristúpil k tejto zmluve.
- 5.20 Správca je oprávnený meniť výšku mesačných zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP, len ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov alebo zo zmeny poskytovaných služieb po predchádzajúcom schválení Vlastníkmi, to neplatí v prípade, ak by súčet všetkých zálohových platieb Vlastníkov nepostačoval na úhradu za plnenie alebo službu jej dodávateľovi.
- 5.21 Vlastník bytu alebo NP v Dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.

Článok 6 - Spôsob rozpočítania a vyúčtovania platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP

- 6.1 Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP rozúčtuje správca na jednotlivé byty a NP v Dome podľa Rozhodnutia Vlastníkov (ďalej len "RVBaNPD"). Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania SČD a SZD Vlastníkmi. RVBaNPD je prílohou tejto zmluvy.
- 6.2 V prípade nového rozhodnutia Vlastníkov sa aktualizuje RVBaNPD, a to iba písomnou formou.
- 6.3 Nový spôsob rozúčtovania nákladov bude aplikovaný od kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bolo nové RVBaNPD doručené správcovi.
- 6.4 Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia vykoná správca v termíne stanovenom zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení.
- 6.5 Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP je Vlastník povinný uhradiť správcovi bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty. Lehota na podávanie reklamácií k ročnému vyúčtovaniu je 30 dňová. Bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty je správca povinný vrátiť Vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane zmluvnú pokutu vo výške v tejto zmluve uvedenej.

Článok 7 - Spôsob správy Domu

- 7.1 Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Domu a na Schôdzi hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy Domu, SČD a SZD, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o Schôdzi spolu s programom Schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému Vlastníkovi minimálne päť pracovných dní pred dňom konania Schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto Schôdzu zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania Schôdze spôsobom v Dome obvyklým.

- 7.2 Za každý byt a NP v Dome má Vlastník jeden hlas pripadajúci na byt alebo NP v Dome. Ak je byt alebo NP v Dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
- 7.3 Schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomní Vlastníci, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých Vlastníkov. Na prijatie rozhodnutia na Schôdzi je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných Vlastníkov, ak body 7.4 a 7.5 tejto zmluvy neustanovujú inak. Ak Schôdza nie je ani hodinu po oznámenom začatí Schôdze uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných Vlastníkov; to neplatí, ak sa hlasuje podľa bodov 7.4 a 7.5 tejto zmluvy, § 7a ods. 1, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4 Zákona.
- 7.4 Vlastníci prijímajú rozhodnutia na Schôdzi dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých Vlastníkov, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú Vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania SČD a SZD a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých Vlastníkov na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých Vlastníkov sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu alebo príahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis Vlastníka na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na Schôdzi; podpis Vlastníka môže overiť aj notár alebo obec.
- 7.5 Ak Vlastníci rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých Vlastníkov, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých Vlastníkov, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých Vlastníkov.
- 7.6 Vlastník môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností Vlastníka. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku Schôdze ZV alebo na požiadanie aj inému Vlastníkovi. Kandidáti na funkciu ZV nemôžu byť splnomocnení iným Vlastníkom, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník nemôže splnomocniť na zastupovanie správca.
- 7.7 Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina Vlastníkov, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť Vlastníci aj hlasovaním podľa bodu 7.3 tejto zmluvy. Pred písomným hlasovaním musia byť Vlastníci sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v Dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko Vlastníka, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú Vlastníci vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak Vlastník nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny Vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v Dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých Vlastníkov, ak body 7.4 a 7.5 tejto zmluvy neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na Schôdzi.
- 7.8 Prehlasovaný Vlastník má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa Vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný Vlastník sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia Vlastníkov podľa § 74 až 77a zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení neskorších predpisov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaschopná

väčšina podľa bodov 7.3 a 7.4 tejto zmluvy nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek Vlastníka súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých Vlastníkov. Zmluvy a ich zmeny schválené Vlastníkmi sú záväzné pre všetkých Vlastníkov, ak ich za Vlastníkov podpísala nimi splnomocnená osoba.

- 7.9 ZV a VV sa volia na dobu bez časového obmedzenia. Rozsah jeho pôsobnosti určí Schôdza. Odvolať ZV alebo osoby nominované do VV môžu Vlastníci na Schôdzi rozhodnutím podľa bodu 7.3 tejto zmluvy.
- 7.10 Vlastníci sa dohodli, že okrem Schôdzi zvolávaných v zmysle tejto zmluvy, resp. Zákona budú zvolávať Operatívne stretnutia Vlastníkov so zástupcom správcu. Uvedené stretnutia zvoláva Zástupca vlastníkov a niekoľko dní vopred oznámi termín správcovi.

Článok 8 - Poplatok za výkon správcovskej činnosti

- 8.1 Odplata správcovi za výkon správy a činnosti a služby dojednané touto zmluvou (ďalej len "**Správcovský poplatok**" v príslušnom gramatickom tvare) je dojednaná dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že Správcovský poplatok je:
- 8.2.1 **4,80 €** (slovom: **štyri eurá osemdesiat euro centov**) za byt alebo NP mesačne s DPH.
- 8.3 Vlastníci sú povinní uhrádzať Správcovský poplatok za výkon správcovskej činnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

Článok 9 - Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

- 9.1 Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy SČD, SZD, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v Dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.
- 9.2 Prostriedky FPÚaO sa vedú na osobitnom bankovom účte správcu zriadenom iba pre uvedený Dom. Správca ich nesmie, bez súhlasu Vlastníkov, použiť na krytie nákladov iných Domov vo svojej správe.
- 9.3 O využívaní prostriedkov FPÚaO rozhodujú Vlastníci v súlade s ustanoveniami - Článok 7 - **Spôsob správy Domu**.
- 9.4 Vlastníci splnomocňujú Zástupcu vlastníkov k nakladaniu s prostriedkami z FPÚaO do výšky **xxx €** (slovom: **xxx €**) v jednotlivých prípadoch.
- 9.5 Vlastníci splnomocňujú Výbor vlastníkov k nakladaniu s prostriedkami z FPÚaO do výšky **xxx €** (slovom: **xxx €**) v jednotlivých prípadoch. O rozhodnutí VV sa vyhotoví písomná zápisnica.
- 9.6 Na čerpanie finančných prostriedkov v kalendárnom mesiaci do **0,00 €** (slovom: **nula €**) je oprávnený správca.
- 9.7 Správca je oprávnený prizvať ZV alebo VV k preberaniu prác a služieb.
- 9.8 Správca, ak ide o sumu prevyšujúcu 0 €, je oprávnený zabezpečiť opravu a vykonať opatrenia aj nad stanovený finančný limit, za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje ZV, a to najneskôr do 5-tich dní od vykonania opatrenia alebo opravy.
- 9.9 Finančné prostriedky FPÚaO nepoužité v kalendárnom roku sa Vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do roku nasledujúceho.
- 9.10 Príjmom do FPÚaO je aj rastový úrok zo zostatku mesačných vkladov v sadzbe príslušného peňažného ústavu.

Článok 10 - Osobitné dojednania

- 10.1 Právne úkony týkajúce sa Domu, SČD a SZD, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých Vlastníkov.
- 10.2 Vlastníci splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa tejto zmluvy a k uzatváraniu zmlúv na prenájom SČD a SZD, ak je uvedený

- prenájom odsúhlasený v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Z týchto úkonov správca sú zaviazaní priamo Vlastníci.
- 10.3 Pri poukazovaní platieb prostredníctvom vkladového lístku do banky, resp. prevodného príkazu, sú Vlastníci povinní uviesť variabilný symbol.
- 10.4 Škody, ktoré zaviniť správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca.
- 10.5 Správca je oprávnený na účely správy Domu spracúvať osobné údaje Vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku Vlastníkov zverejňovať zoznam Vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv Domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko Vlastníka a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv Domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v Dome.
- 10.6 Správca sa zaväzuje bezplatne poslúžiť Vlastníkom na Schôdzi, ZV alebo VV v otázkach správy Domu radou, alebo metodickým pokynom.
- 10.7 Správca je povinný zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy Domu.

Článok 11 - Trvanie a ukončenie zmluvného vzťahu

- 11.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 11.2 Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou zmluvnej strany, doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 12 - Záverečné ustanovenia

- 12.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a že ju bez psychického či fyzického nátlaku podpísali.
- 12.2 Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých každé má povahu rovnopisu. Jedno vyhotovenie je určené pre Vlastníkov a dve pre správca. Za Vlastníkov prevezme vyhotovenie tejto zmluvy ZV. Kópia tejto zmluvy s overením správnosti správcom bude doručená každému Vlastníkovi.
- 12.3 Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov.
- 12.4 Správca preberá Dom do správy s účinnosťou od xxx.

.....
Mgr. Michal OSIFČIN
konateľ spoločnosti
PRVÁ KOŠICKÁ SPRÁVCOVSKÁ, spol. s r.o.
V Košiciach dňa xxx

Zoznam a podpisová listina Vlastníkov bytov a NP – zmluvná strana 1

Sekcia:	Číslo bytu, resp. NP	Priezvisko, meno a titul Vlastníka	Podpis