

NÁVRH

Zmluva o výkone správy

č. 1/2016

uzatvorená podľa §8 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Článok I.

Zmluvné strany

Evidenčné číslo bytu:

Meno vlastníka:

Dátum narodenia (IČO):

Meno vlastníka:

Dátum narodenia (IČO):

Byt:

Korešpondenčná adresa:

(ďalej len „vlastník“)

a

SENES, spol. s r.o. Vlčie hrdlo, 824 10 Bratislava

Zastúpený: Ing. Milan Murčo, konateľ spoločnosti

IČO: 31385940

DIČ: 2020330125, IČ DPH: SK2020330125

Bankové spojenie: VUB Bratislava, Číslo účtu: 6012249062/0200

Reg. Okresný súd Bratislava I., odd. Sro., vložka č. 8115/B

(ďalej len „správca“)

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je úprava vzájomných práva povinností zmluvných strán pri zabezpečovaní správy bytového domu, Bratislava, LV, súpisné číslo....., na pozemku parc. číslo

2. Vlastníci bytov a NP poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva, zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a NP domu a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou a zaväzujú sa správcovi zaplatiť odmenu za vykonávanie správy domu vo výške upravenej v tejto zmluve.

Článok III.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, nebytových priestorov a prevádzku domu s odbornou starostlivosťou a zabezpečiť nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv v dome.
2. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a NP v dome pred súdom.
3. Pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov je správca povinný:
 - a) Starat' sa o prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu podľa potreby alebo na základe požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi najmä o vyhradených technických zariadeniach, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpismi o požiarnej ochrane a vykonávať cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác na dome a kontrolu ich fakturácie..
 - b) Zabezpečovať poskytovanie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku a odvod vody z verejného vodovodu
 - dodávku tepla na ústredné kúrenie a tepla na prípravu TÚV
 - odvádzanie dažďových vôd
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu
 - prevádzku výtáhov
 - deratizáciu a dezinfekciu
 - upratovanie spoločných priestorov
 - zimnú údržbu príľahlých chodníkov

- údržbu zelene príľahlého pozemku
 - výkon pohotovostnej havarijnej služby v profesiách: voda, kúrenie, elektrická energia, plyn, kanalizácia
 - obsluhu plynovej kotolne
- c) zabezpečovať povinné revízie vyhradených technických zariadení a prípade ďalších zariadení podliehajúcich povinným revíziám zo zákona
 - d) zabezpečovať overovanie meradiel spotreby studenej vody, teplej úžitkovej vody a kúrenia
 - e) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
 - f) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v dome
 - g) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky
 - h) umožniť vlastníkovi na požiadanie vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv
4. Správca zabezpečí spravovanie samostatného bankového účtu vo Banke – číslo účtu:..... Na účte budú sústredované všetky platby vlastníkov vrátane pripisovaných zdanených úrokov a hradené plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov.
 5. Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo pre spravovaný dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre každý spravovaný dom a analyticky podľa vchodov. 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.
 6. Správca je povinný najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy v súvislosti s prevzatím domu do správy predložiť vlastníkom na schválenie predpis mesačných platieb jednotlivým vlastníkom pozostávajúcich z:
 - a) preddavkov na služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov, pričom vychádza zo skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien energií a služieb v nasledujúcom období
 - b) príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výšku stanoví na základe vlastníkmi dohodnutej čiastky podľa článku VI. ods. 3 zmluvy

- c) poplatky za výkon správy poskytovanému správcovi v dohodnutej výške podľa článku VII. ods. 1 zmluvy
7. Výšku mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca oprávnený meniť:
- a) ak to vyplýva zo zmeny príslušných právnych predpisov
 - b) rozhodnutia cenových orgánov
 - c) zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb
 - d) ak sa na tom dohodnú vlastníci
 - e) ak náklady účtované v predchádzajúcom období prevýšili výšku poplatkov v zmysle dobu 7. písm. a) a b) tohto článku, alebo boli nižšie ako tieto poplatky o viac ako 10%

O uskutočnených zmenách je správca povinný informovať všetkých vlastníkov a doručiť nový výpočtový list mesačných preddavkov.

8. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytované plnenia jednotlivým vlastníkom uskutoční správca podľa:
- a) platných právnych predpisov
 - b) dodávku tepla na UK a tepla pre prípravu TUV a studenej vody na základe merateľných hodnôt. Ak vlastní bytu a NP neumožní správcovi zabezpečiť montáž a odpočet bytových vodomeroch na SV, TUV a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov resp. bytových meračov tepla správca pri ročnom vyúčtovaní služieb spojených s užívaním bytov a NP vyúčtuje príslušnému vlastníkovi náhradný indikovaný údaj v súlade s vyhláškou Úradu pre reguláciu sieťových odvetví. Rovnaký postup uplatní aj pre vlastníkov bytov a NP, ktorí majú z vlastnej nedbalosti vodomery SV, TUV a pomerové rozdeľovače tepla nefunkčné alebo po ukončení platnosti ich metrologického overenia a ktorí ani na opakované výzvy hodnoverne nenahlásia odpočty z príslušných meradiel resp. neumožnia povereným pracovníkom správcu ich odpočet
 - c) podľa počtu osobomesiacov:
 - osvetlenie spoločných priestorov domu
 - prevádzku výtáhov
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu
 - upratovanie spoločných priestorov
 - d) podľa m² celkovej podlahovej plochy:

- odvádzanie dažďových vôd
- poistenie domu
- zimná údržba
- údržba zelene

e) na byt:

- pohotovostnú havarijnú službu
- deratizáciu a dezinfekciu
- osvetlenie areálu
- právna pomoc (paušálny poplatok) - je potrebné uviesť výšku paušálneho poplatku, alebo spôsob jeho tvorby (napr. odkaz na konkrétnu cenníkovú položku).

9. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 31. mája. Správca je povinný umožniť zvolených zástupcom vlastníkov vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do príslušných dokladov za účelom odsúhlasenia predpokladaného vyúčtovania.
10. Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi vopred dohodnutým spôsobom.
11. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, poistenie zodpovednosti za škody ak o to požiadajú nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. V takomto prípade vlastníci súčasne splnomocňujú správu na uzatvorenie poistnej zmluvy s poisťovňou.
12. Správca je oprávnený v mene vlastníkov vykonávať tieto právne úkony:
 - a) uzatvárať zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu
 - b) uzatvárať zmluvy o prenájme spoločných častí a zariadení domu na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov
 - c) podávať návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a platieb vlastníkov bytov vrátane poplatkov z omeškania v zmysle článku IV. tejto zmluvy a to v prípade, keď dlžná suma prekročí výšku troch mesačných zálohových platieb a ak vlastníci túto neuhradia ani po následnej riadnej doručenej písomnej upomienke. Ak vlastníci zaviazaný právoplatným súdnym rozhodnutím nesplní svoju povinnosť, je správca oprávnený pristúpiť k zabezpečeniu výkonu exekúcie.

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníka

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
 2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv a ostatných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov sú vlastníci povinní mesačne vopred uhrádzať platby vo výške ustanovenej výpočtovým listom, najneskôr však do posledného dňa predchádzajúceho kalendárneho mesiaca na bankový účet podľa článku III. bod 4 zmluvy.
 3. V prípade omeškania mesačnej platby ako aj nedoplatku vyplývajúceho z ročného vyúčtovania nákladov zaplatí vlastník úrok z omeškania v zmysle § 517, ods. 2 Obč. zák. a Nariadenia vlády SR č. 586/2008.
 4. Nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru je vlastník povinný zaplatiť do 30 dní od obdržania vyúčtovania.
 5. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní, písomne oznámiť správcovi nasledovné:
 - a) každú zmenu v počte osôb v byte alebo v nebytovom priestore, pričom odhlásiť osobu je možné len v prípade, že sa súvislo nezdržiava v byte jeden alebo viac mesiacov. Prechodné odhlásenie osoby je možné len v týchto prípadoch: dlhodobá hospitalizácia, liečenie, zahraničný pobyt, študijný pobyt, dlhodobá práca mimo miesta bydliska. V zmysle novely zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. platnej od 1.10.2014 sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.
 - b) prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva je vyhlásenie správcu, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv
 - c) užívanie bytu na iné účely ako bývanie
 - d) závady na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore
- V prípade nesplnenia niektorej z uvedených povinností vlastník zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla.
6. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

7. Vlastníci sú povinní odovzdať správcovi potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k správe domu a spolupracovať so správcom v uvedenom smere.
8. 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.
9. Vlastníci odovzdajú správcovi zoznam a kópiu kľúčov od spoločných častí a zariadení domu.
10. Stavebné úpravy v byte, nebytovom priestore, alebo v spoločnom priestore môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom a ustanovením §11 odst. 4 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný informovať správcu o takých stavebných úpravách vopred.
11. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt 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 bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
12. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.
13. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov volia zástupcov, ktorých súčasne splnomocňujú k ich

zastupovaniu v úkonoch súvisiacich so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami. Zástupcovia vlastníkov informujú vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov 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 prípade odstúpenia zástupcu vlastníci volia nového, ktorého meno oznámia písomne správcovi. Pre prípad nezvolenia zástupcov vlastníkov ich kompetencie a právomoci vykonáva sám správca.

14. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok V.

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje na základe rozhodnutia vlastníkov správca vo vlastnej réžii prípadne dodávateľským spôsobom a to čo najhospodárnejšie.
2. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci, ktorí majú aspoň dve tretiny všetkých hlasov v dome. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov (tzn. z týchto dvoch tretín). Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o výstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkon správy na schôdzi vlastníkov, rozhoduje sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri písomnom hlasovaní o týchto veciach podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis môže overiť aj notár alebo obec. Aj pri písomnom hlasovaní sa o týchto veciach rozhoduje dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 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.

3. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala.

Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

4. O priebehu rokovania a prijatých rozhodnutiach sa spisuje zápisnica.
5. Vlastníci sa môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 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 bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 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.
6. Individuálne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia domu môže vlastník alebo tretia osoba, len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a za odplatu. Odplata je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv a o jej výške rozhodujú vlastníci.
7. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej 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.
8. Správa domu sa riadi ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. 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 lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. O výške príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome hlasovaním podľa § 14 zák. č. 182/93 Z.z. Za byty a nebytové priestory sa výška príspevku určuje na 1 m² podlahovej plochy, za balkóny, lodžie a terasy sa pre určenie výšky príspevku započítava 25 % ich podlahovej plochy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome.

Do odsúhlasenia výšky príspevku na schôdzi vlastníkov sa vlastník zaväzuje prispievať do fondu opráv sumou €/m².

3. Prostriedky fondu opráv môže správca čerpať na financovanie opráv a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v týchto prípadoch:
 - a) bez súhlasu vlastníkov:
 - odstránenie havarijných stavov
 - vykonanie revízie a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
 - bežnej údržby a opravy nepresahujúcej čiastku do 500,-€
 - b) financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 500,-€ do 1000,-€ podlieha súhlasu zástupcu vlastníkov. Nad 1000,-€ je potrebný súhlas vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom k výberovému konaniu sa vyjadruje zástupca vlastníkov.
4. Ak vlastník bytu vykonaním stavebných úprav znemožnil voľný prístup k spoločným stupačkám, je povinný v prípade havárie, alebo vykonávania rekonštrukcie ich sprístupniť na vlastné náklady.
5. Správca nesmie prostriedky fondu opráv použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
6. Vlastníci kontrolujú opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu o opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu prostredníctvom zvolených zástupcov.

7. V prípade neodsúhlasenia alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, ak ani na základe výzvy správy nebol poskytnutý do fondu mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie závad, správa nezodpovedá na škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.
8. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
9. Najneskôr do 31. mája príslušného roka je správca povinný oboznámiť vlastníkov so stavom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok VII.

Odmena za správu a iné poplatky

1. Vlastníci bytov sa zaväzujú, že budú platiť správcovi mesačnú **odmenu za výkon správy vo výške € bez DPH za jeden byt, vo výške € bez DPH za 1m² nebytového priestoru a vo výške € bez DPH za jedno parkovacie státie.**
2. Správca je oprávnený zmeniť výšku odmeny správcovi v zmysle bodu 1. tohto článku:
 - a) ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných služieb
 - b) ak sa na tom dohodli zmluvné strany
 - c) o mieru inflácie spotrebiteľských cien za uplynulý rok podľa Štatistického úradu SR.

Zvýšenie odmeny je správca povinný oznámiť vlastníkom s uvedením dôvodov tohto zvýšenia.

3. Vlastníci bytov sa zaväzujú, že budú platiť správcovi všetky poplatky vyplývajúce z cenníka služieb pre byty a nebytové priestory, platného vždy k 1.1. príslušného roka.

Cenník poplatkov služieb na rok 2016 platný od 1.1.2016 tvorí neoddeliteľnú súčasť ako prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Článok VIII.

Plná moc

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony podľa ustanovenia §31 a nasl. Občianskeho zákonníka, ktoré v ich mene vykoná výlučne za účelom zabezpečenia povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú priamo zaviazaní vlastníci. Prekročenie právomoci správcom je závažným porušením tejto zmluvy a spôsobuje absolútnu neplatnosť právneho úkonu vykonaného

správcom voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov, pričom správca zodpovedá za spôsobenú škodu.

Článok IX.

Osobitné ustanovenia

1. Škody spôsobené vlastními v dome bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil, ak ho nie je možné identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci domu rovným dielom.
2. Dom prevezme správca od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom bude spísaný protokol o odovzdaní a prevzatí správy, ktorý bude tvoriť prílohu č. 2 tejto zmluvy. V protokole musí byť uvedený popis, technický stav domu a doklady s ním odovzdané. Súčasťou protokolu bude stavebno-technická dokumentácia, preberací protokol stavby.

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace pre obidve zmluvné strany. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
2. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, výlučne v písomnej forme.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
4. Zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami. V prípade zániku organizácie správcu, alebo zmeny jeho formy, správca sa zaväzuje túto skutočnosť oznámiť vlastníkom bez zbytočného odkladu.
5. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
6. Zmluva je vyhotovená v 2 vyhotoveniach, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po jej podpise 1 originálne vyhotovenia tejto zmluvy.
7. Noví vlastníci bytu alebo nebytového priestoru podpisujú pristúpenie k zmluve o výkone správy. Po pristúpení obdržia kópiu zmluvy.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanovenia rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

9. Pokiaľ niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné, nemá to vplyv na platnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy. V prípade, že niektoré z ustanovení tejto zmluvy je neplatné alebo sa stane neskôr neplatným alebo neúčinným, zaväzujú sa zmluvné strany, že ho nahradia ustanovením, ktoré najviac zodpovedá pôvodnej vôli strán a účelu podľa tejto zmluvy.
10. Vlastník dáva správcovi súhlas v súlade so zákonom č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov na spracovanie osobných údajov potrebných k výkonu činnosti správcu vyplývajúcich z tejto zmluvy. Správca je oprávnený takto získané údaje poskytnúť iným osobám spolupracujúcim so správcom na zmluvnom základe za účelom zabezpečenia činnosti správcu podľa tejto zmluvy.

V Bratislave dňa:

.....
podpis vlastníka bytu a NP

.....
podpis správcu - konateľa

Prílohy:

1. Cenník poplatkov služieb na rok 2016 platný od 1.1.2016
2. Protokol o odovzdaní a prevzatí správy
3. Zmluva o pristúpení