F-51/05-3

VÁŠ SPRÁVCA spol. s r.o. ../11/20..

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2=é | **Váš správca** | | | Názov dokumentu: | Strana | 1 z 12 |
| spol. s r.o. | | | ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY |  |  |
| Číslo zmluvy: | |  |  |  |  |
| **../11/20..** | | | | Výtlačok  . | **1** |

uzavretá podľa príslušných ustanovení zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „zákon o bytoch“) medzi týmito zmluvnými stranami (účastníkmi):

Vlastníci bytov a nebytových priestorov (ďalej len „vlastníci“) v bytovom dome v Bratislave na ................ ulici orientačné číslo ........, súpisné číslo .........., parcelné číslo ...... (ďalej len „dom“), ktorí svoj súhlasný prejav vôle s uzavretím tejto zmluvy vyjadrili hlasovaním na svojej schôdzi dňa .............

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Byt | Vlastník bytu alebo nebytového priestoru |  | Byt | Vlastník bytu alebo nebytového priestoru |
| 1. | X |  | 7. | X |
| 2. | X |  | 8. | X |
| 3. | X |  | 9. | X |
| 4. | X |  | 10. | X |
| 5. | X |  | 11. | X |
| 6. | X |  | 12. | X |

(ďalej len „vlastníci“)

a

Váš správca spol. s r.o.

Sídlo : Furdekova ul. 4

Mesto : Bratislava

**PSČ :** 851 03

**IČO :** 35 846 925

**DIČ :** SK 2021693586

**Číslo účtu :** 2627862017/1100 (nie je číslo účtu predmetného domu)

**Bank. spoj:** Tatra banka Bratislava

**V mene ktorého**

**koná :** Roman Varga, konateľ spoločnosti

(ďalej len „správca“)

**Prílohy zmluvy :**

1. Kópia hromadného listu vlastníctva aktuálneho ku dňu podpísania tejto zmluvy
2. Kópia výpisu z obchodného registra správcu aktuálny ku dňu podpísania tejto zmluvy

3. Zápisnica z domovej schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa...

4. Protokol o fyzickom prevzatí domu od predchádzajúceho správcu

Článok I.

Úvodné ustanovenia

1. Vlastníci deklarujú priloženou kópiou LV, že sú vlastníkmi:

* bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v dome
* spoluvlastníckych podielov na pozemku
* spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu

1. Správca je zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava 1, v odd. Sro, vo vložke číslo 27694/B, predmetom činnosti ktorého sú o. i. "správa a údržba bytového fondu". Kópia výpisu z obchodného registra týkajúca sa správcu tvorí prílohu č. 2 tejto zmluvy.

Článok II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je zmluvná, odplatná správa domu, v ktorom byty a nebytové priestory sú vo vlastníctve (spoluvlastníctve) jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov spolu s pozemkom, zabezpečovanie plnení spojených s užívaním bytov a ďalších služieb dohodnutých v tejto zmluve na základe zákona o bytoch a dojednania zmluvných strán v tejto zmluve. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve je možne robiť len písomnou dohodou zmluvných strán.

Článok III.

Základné práva a povinnosti správcu

1. Dom prevzal súčasný správca od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom je spísaný protokol podpísaný predchádzajúcim správcom a súčasným správcom, tento protokol tvorí prílohu tejto zmluvy a bude naďalej uložený u súčasného správcu.
2. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom písomnú správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, o pláne povinných kontrol, revízii a potrebných opráv, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
3. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a odovzdať vlastníkom písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je správca povinný previesť aj finančné prostriedky vedené na účtoch domu na nové účty, ktoré budú správcovi písomne oznámené, ak sú vlastníci bytov aj vlastníkmi bankového účtu vzdať sa práv disponenta k týmto účtom.
4. 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.
5. Správca sa zaväzuje najmä:
6. vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku podľa potreby alebo na základe požiadaviek zákonnej väčšiny vlastníkov v mene vlastníkov a na ich účet tak, aby bol vlastníkom zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome v súlade s platnými predpismi,
7. poskytovať vlastníkom na požiadanie všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu a čerpania fondu prevádzky a fondu opráv a údržby a to osobne, písomne alebo elektronicky
8. postupovať pri výkone správy domu podľa tejto zmluvy a v súlade so všeobecne záväznými nariadeniami a právnymi predpismi platnými v SR,
9. zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť známe záujmy vlastníkov,
10. uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími zmluvnými stranami (účastníkmi) na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu a riadiť sa pri tom ustanovením § 8b odsek 3 zákona o bytoch
11. viesť fond prevádzky a fond opráv a údržby domu na samostatných účtoch (ďalej len „účet FOaÚ a FS“) spôsobom zodpovedajúcim zákonu a dojednaniu s vlastníkmi podľa tejto zmluvy,
12. zabezpečovať výkon správy domu len do výšky prostriedkov na účte domu,
13. zabezpečovať výkon správy domu tak, aby bol dom účelne využitý s tým, že správca vykoná najmä všetky potrebné úkony k tomu, aby sa predchádzalo škodám na dome,
14. používať prostriedky z účtu domu len na účely, na ktoré sú tieto určené, pričom musí osobitne evidovať zálohové platby do „fondu služieb“ za služby spojené s prevádzkou domu a príspevok do "fondu opráv a údržby",
15. používať prostriedky z účtu domu (Fondu opráv a údržby), len po súhlase vlastníkov a to buď po schválení ceny a rozsahu investičnej akcie na zhromaždení vlastníkov alebo po schválení cenovej ponuky zástupcami vlastníkov v súlade s čl.XI. ods.1 tejto zmluvy a následným podpísaním príslušnej faktúry, ktorá bude podpísaná správcom a zástupcami vlastníkov. Na znak dobre (riadne) a včas vykonanej práce, ak sa jedná o investíciu na základe zmluvy o dielo aj písomné prevzatie prác správcom a zástupcami vlastníkov v súlade s čl. XI.ods.1 tejto zmluvy,
16. zabezpečovať predovšetkým poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov:

* dodávku tepla pre ÚK a teplej úžitkovej vody,
* havarijnej služby pre prípad poruchy v bytovom dome
* dodávku vody z verejných vodovodov a vodární a odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
* prevádzku a údržbu výťahov,
* osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení,
* odvoz komunálneho odpadu,
* upratovanie spoločných priestorov a kontajnerového státia
* zabezpečenie zimnej a letnej údržby priľahlých chodníkov,
* zabezpečovať a kontrolovať dodávku tepla a teplej vody v súlade s príslušnými predpismi,
* zabezpečenie odpočtu vodomerov,
* zabezpečenie overovania meradiel vody a tepla v súlade s príslušnými predpismi,
* zabezpečenie odborných kontrol a skúšok plynových,elektrických zariadení a bleskozvodov a následné odstránenie závad vyplývajúcich zo správ kontrol v časových intervaloch v zmysle platných technických noriem a predpisov,
* poistenie domu podľa pokynov vlastníkov a uplatňovanie poistných udalostí,
* zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú

1. zriadiť vlastníkom, ktorí o to požiadajú, pasívne prístupy k účtom domu tak, aby mali dostupné informácie o pohyboch na účte domu,
2. zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu pred tretími (nepovolanými) osobami,
3. mesačne informovať vlastníkov /zástupcov vlastníkov/ o finančnej bilancii bytového domu /tvorba a čerpanie fondu opráv, informácie o neplatičoch a dlžných sumách/ a informácie o vymáhaní pohľadávok a nákladoch súvisiacich s vymáhaním pohľadávok.
4. vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme.

1. Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť vlastníkom zálohové platby z nákladov predchádzajúceho kalendárneho roka. Správca je oprávnený meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo v prípade, ak skutočne vynakladané celkové náklady sa zvýšia oproti dohodnutým o + 5%, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci. Správca je povinný včas a v plnej miere písomne informovať zástupcov vlastníkov o zmenách v cenovej politike konkrétneho dodávateľa služby.
2. Správca má povinnosť poukázať preplatky z vyúčtovania služieb vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania na nahlásené číslo účtu konkrétnym vlastníkom. Vlastníci sú povinní v tej istej lehote poukázať na účet bytového domu prípadný nedoplatok, právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia nedoplatku. Lehota na podanie reklamácie je 30 dní od doručenia vyúčtovania. Tá istá lehota platí na vyriešenie reklamácie. Spôsob vyplatenia preplatkov a inkasovania nedoplatkov môže byť tiež upravený písomným poučením na tlačive ročného vyúčtovania. Takéto poučenie, ak existuje, je nadradené tomuto ustanoveniu. Úpravu spôsobu vyplatenia preplatkov a inkasovania nedoplatkov musí správca vopred prejednať so zástupcami vlastníkov.

Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením povinnosti podľa uvedenej lehoty, je povinná zaplatiť úrok z meškania vo výške **…DOPLNIŤ....**. z dlžnej sumy za každý deň omeškania, Úrok z omeškania zaplatený vlastníkom je príjmom fondu údržby a opráv a úrok z omeškania zaplatený správcom je príjmom vlastníka.

1. Správca má právo a povinnosť, ak je to nevyhnutné požadovať jednorazovú dotáciu na účet domu, pokiaľ prostriedky na účte domu preukázateľne nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou domu. Odsúhlasenie takejto jednorazovej dotácie musí byť schválené vlastníkmi na domovej schôdzi. V prípade, že vlastníci alebo niektorí z nich takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením ceny služieb len vtedy, ak si správca splnil povinnosti uvedené v ods. 6 tohto článku.
2. Správca má právo odmietnuť rozhodnutie vlastníkov, ktoré je v rozpore s právnymi predpismi platnými v SR. Za toto odmietnutie nesmie byť zo strany vlastníkov nijako postihnutý. Ak vlastníci naďalej trvajú na jeho uplatnení, správca za následky takéhoto uplatnenia nenesie žiadnu zodpovednosť. Prípadné sankcie vyplývajúce z nesplnenia legislatívnych povinností, resp. vyplývajúce z rozhodnutia vlastníkov, ktoré je v rozpore s platnými právnymi predpismi a na ktoré správca písomne vopred upozornil, znášajú vlastníci.
3. Správca má právo zúčastňovať sa na všetkých zhromaždeniach vlastníkov a vlastníci sa zaväzujú ho o takomto stretnutí včas informovať. Zvolať schôdzu vlastníkov je správca povinný podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov.
4. Správca má právo realizovať bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov :

a/ zásah na odstránenie havárie, ktorý zabráni ďalšiemu poškodzovaniu majetku vlastníkov,

alebo odvráti hroziace ujmy na majetku, živote alebo zdraví vlastníkov prípadne domu,

b/ - výmenu a ciachovanie meračov vody a tepla

- odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení

- odstránenie závad z odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení

- preventívne kontroly PO a BOZP

pred ich realizáciou správca zabezpečí výber dodávateľa a schválenie cenovej ponuky podľa

článku VIII. ods.5,6 a 7 tejto zmluvy.

1. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. IX. tejto zmluvy.
2. Správca má právo označiť ním vykonávanú správu na viditeľnom mieste domu (objektu).

Článok IV.

Základné práva a povinnosti vlastníkov domu

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať výkon svojich práv a povinností v súlade so zákonom.
2. Vlastníci sa predovšetkým zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere budú so správcom úzko spolupracovať. Vlastníci sú povinní do 7 dní od uskutočnenia zmeny túto písomne oznámiť správcovi, pokiaľ tak neučinia, má sa do jej oznámenia za to, že zmena nenastala. Pri zmene počtu osôb sa vyšší počet osôb berie na celé zúčtovacie obdobie až do právoplatného oznámenia zmeny. Ide najmä o tieto skutočnosti:
3. podpísanie zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru,
4. rozhodnutie o zmene vykurovania bytu, nebytového priestoru, ak pôvodné vykurovanie bolo ústredné alebo centrálne, vykonané v zmysle platných právnych ustanovení a predpisov,
5. zmenu spôsobu využívania bytu a nebytového priestoru s dátumom zmeny,
6. zmenu počtu osôb užívajúcich byt, nebytový priestor s uvedením dátumu zmeny,
7. zmenu plošnej výmery bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery.
8. Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade prevodu vlastníctva bytu na iného v zmluve o prevode zabezpečia, že s prevodom bytu na nadobúdateľa prechádzajú aj práva a povinnosti z tejto zmluvy, o čom budú informovať správcu. Ak sa nadobúdateľ prihlási po viac ako 7 dní od zmeny (podpisu zmluvy o prevode), zmena sa vykoná od prvého dňa nasledujúceho mesiaca. Inak sa zmena vykoná od prvého dňa mesiaca, v ktorom nastala, ak sa strany písomne nedohodli inak a túto dohodu písomne oznámili správcovi.
9. Ak sa nový vlastník neprihlási u správcu a nepodpíše pristúpenie k zmluve o výkone správy, má sa za to, že zmena nenastala. Všetky práva a povinnosti z tejto zmluvy budú naďalej uplatňované voči pôvodnému vlastníkovi.
10. Pri prevode bytu (nebytového priestoru) nový vlastník zodpovedá za odpočty meračov, ich správnosť a ich písomné nahlásenie správcovi.
11. Na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku sú vlastníci povinní mesačne poukazovať prvú časť príspevku na účet domu vo výške podľa zápisničného uznesenia zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ku dňu podpísania tejto zmluvy je tento príspevok v čiastke **0,60€ za m2** /mesiac celkovej plochy bytu, garáže alebo nebytového priestoru a 25% z podlahovej plochy balkóna prislúchajúceho k priestoru), vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Tento príspevok je na účte domu evidovaný ako "Fond údržby a opráv". Výšku mesačného príspevku do Fondu údržby a opráv je možné upravovať len na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou prítomných na schôdzi. Pri potrebe väčších opráv a údržby sa vlastníci môžu dohodnúť o výške jednorazovej alebo inej dotácie do fondu opráv a údržby.
12. Na zabezpečenie prevádzky sú vlastníci povinní platiť ako druhú časť na účet domu mesačne vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca zálohové platby tak, ako sú stanovené správcom.

1. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. IX. tejto zmluvy za zabezpečenie činností vyplývajúcich z tejto zmluvy. V prípade prenájmu spoločných častí a zariadení je povinný za správu týchto priestorov správcovi platiť odmenu nájomca, ak v nájomnej prípadne inej zmluve nie je dohodnuté inak.
2. Vlastníci sú povinní v prípade, že na účte domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov z dôvodu neuhradenia príspevkov do fondu opráv, zálohových platieb a nedoplatkov na úhradu služieb (plnení), znášať sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby (plnenia), pričom správca zabezpečí zúčtovanie sankcií od neplatičov v dome. Primerane sa toto pravidlo použije aj na tých vlastníkov, ktorí porušením svojich zmluvných alebo zákonných povinností spôsobia výdavky z účtu domu, ktoré by inak nemuseli byť vynaložené (nevznikli by), nebyť protiprávneho konania týchto vlastníkov.
3. Vlastníci sú povinní do 10. januára nasledujúceho kalendárneho roka na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobomesiacov a umožniť odpočet stavu na meračoch studenej vody a TÚV za predchádzajúci rok. Pokiaľ tak neučinia, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu v zmysle vyhlášky URSO 630/2005.
4. Každý vlastník bytu je povinný do sedem dní od zmeny počtu bývajúcich v byte, resp. pobyt osoby, ktorý presahuje jeden mesiac, túto skutočnosť písomne nahlásiť správcovi. Ak vlastník túto skutočnosť nenahlási, správca a zástupcovia vlastníkov sú oprávnení stanoviť počet bývajúcich v byte podľa skutkového stavu.
5. Vlastníci sú povinní uhradiť na účet domu prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od doručenia ročného vyúčtovania, právo na reklamáciu vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia nedoplatku. Prípadné preplatky poukáže správca v tej istej lehote na písomne alebo osobne nahlásené číslo účtu konkrétnym vlastníkom. Reklamačná lehota vyúčtovania je 30 dní od doručenia vyúčtovania a vybavenie reklamácie 30 dní od podania reklamácie. Spôsob vyplatenia preplatkov a inkasovania nedoplatkov môže byť tiež upravený písomným poučením na tlačive ročného vyúčtovania. Takéto poučenie ak existuje, je nadradené tomuto ustanoveniu. Úpravu spôsobu vyplatenia preplatkov a inkasovania nedoplatkov musí správca vopred prejednať so zástupcami vlastníkov.
6. Preplatok, ak nie je vrátený vlastníkovi, správca tento prednostne započítava s neuhradenými platbami vlastníka.
7. Vlastníci majú právo oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy domu. Agendu ako: - mesačný výpis tvorby a čerpania fondu opráv

- plán prác a harmonogram povinných odborných prehliadok a kontrol,

- uznesenie vlastníkov z domových schôdzi,

- pôdorys prízemia s vyznačením aktuálnych prenajatých spoločných priestorov,

- písomné upozornenia a oznamy správcu,

- aktuálny zoznam vlastníkov bytov s označením čísla bytu a poschodia,

- telefonické kontakty na správcu a na havarijný, protipožiarny a bezpečnostný zásah,

túto agendu správca zabezpečí vyvesením v oznamovacích vytrinkách na prízemí domu v súčinnosti so zástupcami vlastníkov.

1. Vlastníci majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu. Toto právo realizujú vlastníci prostredníctvom zástupcov vlastníkov alebo na zhromaždení vlastníkov. O opravách domu rozhodujú v plnej miere vlastníci domu. Správca vykoná ich vôľu na základe písomného dokladu t.j. prezenčnej listiny a zápisnice zo schôdze vlastníkov. Z predmetnej prezenčnej listiny musí byť nepochybne zrejmé, za akým účelom bola vyhotovená.
2. Vlastníci majú právo požadovať od správcu informácie o použití prostriedkov z účtu domu a sú povinní na základe návrhu správcu rozhodnúť o použití prípadného zostatku vo fonde opráv a údržby po jeho koncoročnom vyúčtovaní. Pokiaľ tak neurobia, zostávajú prostriedky vo fonde opráv a údržby na použitie v nasledujúcom kalendárnom roku.
3. Vlastník je povinný na svoje náklady jeho 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 vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
4. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestorov v dome alebo spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
5. Vlastníci sú povinní 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 opráv, ak opravu nezabezpečí vlastník sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo zariadení prístupných z jeho bytu, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
6. Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov realizovaného podľa § 14 zákona.
7. Vlastník bytu je povinný úpravy v byte, ktoré môžu mať vplyv na statiku domu vopred prerokovať so správcom domu a postupovať v zmysle predpisov platných v SR.
8. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje zákonnou väčšinou v súlade s § 14 zákona o bytoch.
9. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovanie, alebo ak sa o ňom preukázateľne nemohol dozvedieť do 3 mesiacov, na súd, aby vo veci rozhodol inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo väčšine hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 § 14 zákona o bytoch, rozhodne o platnosti a výsledkoch hlasovania na návrh ktoréhokoľvek vlastníka v dome súd.
10. Spoluvlastníci bytu majú pri hlasovaní jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor ak je ich hlas zhodný.
11. Vlastníci sa zaväzujú dať k dispozícii správcovi ich osobné údaje v rozsahu potrebnom na riadny výkon správy, správca sa zaväzuje vlastníkom disponovať týmito osobnými údajmi tak, aby neboli zneužité tretími osobami.

Článok V.

Vymáhanie pohľadávok

1. Správca je povinný v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči účtu domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou po lehote splatnosti: dlžníka upomínať písomne na adresu posledného známeho trvalého pobytu dlžníka; vymáhať pohľadávky súdnou cestou alebo uplatniť záložné právo v zmysle §15 zákona 182/1993 Z.z. (zákona o bytoch). V prípade omeškania vlastníka s peňažným plnením v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP v dome, je dlžník povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa § 517 OZ vo výške určenej podľa právnej úpravy platnej a účinnej v čase omeškania za každý deň omeškania peňažného plnenia.
2. Náklady spojené s vymáhaním pohľadávok (súdnym a exekučným) a právnym zastupovaním vlastníkov pri vymáhaní pohľadávok ako aj upomínaním správcom, je správca oprávnený uhrádzať z účtu domu z fondu opráv a údržby. Každé náklady správca dopredu odsúhlasí so zástupcami vlastníkov podľa čl. XI.ods.1 tejto zmluvy. Úhrada uvedených nákladov bude poukázaná späť do fondu opráv a údržby.
3. ~~Správca je oprávnený účtovať náklady spojené s vymáhaním pohľadávok, najmä za výzvu dlžníka na zaplatenie dlhu – prvú v poradí sumou 5,53 € + aktuálna DPH a následne za ďalšiu výzvu dlžníkovi sumou 6,92 € + aktuálna DPH~~.

**Poznámka: v zmysle čoho ??? Veď všetky úkony ako písomné upomienky a výzvy týkajúce sa úhrad v omeškaní po splatnosti lehoty sa čerpajú z fondu opráv /viď ods.2. tohto čl./. Ak pohľadávka ide cez súd poplatky sa vrátia do fondu opráv a ak neide cez súd správca zabezpečí, aby tieto náklady boli zúčtované od konkrétneho dlžníka vo vyúčtovaní.**

1. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť v každom jednotlivom prípade zmluvu o poskytovaní právnych služieb a podpísať procesné plnomocenstvo s vybraným advokátom, pričom výber správca zabezpečí so zástupcami vlastníkov podľa čl.XI. tejto zmluvy.

**Poznámka: Prečo správca nemá právnika pri takomto množstve bytov ako spravuje ??? Veď nie vždy je vymožiteľnosť pohľadávky istá, vtedy náklady spojené s vymáhaním sa na účet fondu opráv vlastníkom nevrátia. Uzatvárať zmluvu jednotlivo je nákladnejšie.**

1. Úhrada pohľadávky a príslušenstva bude poukázaná na účet domu do fondu opráv a údržby. Náklady súvisiace s vymáhaním pohľadávky, ako sú nevyplatené odmeny a náklady za poskytovanie právnej pomoci, prípadne aj trov konania, ak ich zálohovo uhradil správca alebo právny zástupca z vlastných prostriedkov, budú následne poukázané z fondu opráv a údržby na účet správcu.
2. Vymáhaním pohľadávky sa pre účely tejto zmluvy a jej zmluvných strán rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu, iniciovanie exekučného konania, prostredníctvom ktorého je správca oprávnený a povinný zabezpečiť nútený výkon rozhodnutia.

Článok VI.

Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá v zmysle príslušných ustanovení zákona a OZ za škodu na dome, okrem tých prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by vlastníci napriek písomnému upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek písomnému upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.
2. Vlastníci majú právo uplatniť voči správcovi nárok na náhradu škody spôsobenú rozhodnutiami správcu v rozpore s touto zmluvou a zákonmi SR alebo zanedbaním povinnosti vyplývajúcich z tejto zmluvy.

Článok VII.

Rozsah správy

Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v čl. III. tejto zmluvy sa zmluvné strany v zmysle príslušných ustanovení zákona dohodli na nasledovnom rozsahu zabezpečovania predovšetkým týchto konkrétnych činností :

1. V oblasti ekonomiky a hospodárenia:
2. zriadiť účty domu, na ktoré budú plynúť mesačné zálohové platby za služby a príspevky do fondu opráv a údržby,
3. viesť evidenciu príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu, pričom vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať ak sa nedohodne inak nasledovne:
   1. podľa počtu osôb v závislosti na dobe, počas ktorej sa zdržiavali v priestore (ďalej len osobomesiacov) pri:
      1. dodávke elektrickej energie do spoločných častí a zariadení,
      2. upratovaní spoločných priestorov,
      3. prevádzke a servisu výťahov,
      4. odvoze domového odpadu (OLO),
   2. podľa nameraných hodnôt pri:
      1. dodávke teplej úžitkovej vody,
      2. dodávke studenej vody,
      3. dodávke tepla do bytov,
   3. podľa pomeru plochy bytov alebo nebytového priestoru k súčtu plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v nehnuteľnosti pri:
      1. poistení domu,
      2. zimnej údržby,
      3. zrážkovej vode,
   4. rovnakým podielom na každý byt pri:
      1. deratizácii, dezinfekcii, dezinsekcii,
      2. havarijnej služby.
4. Správca ďalej zabezpečí:
5. vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou domu a verejných poplatkov tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná len ak sú na účte domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
6. určovanie výšky záloh za služby spojené s užívaním domu,
7. inkaso príspevkov na účet domu,
8. určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
9. vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu,
10. Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe písomného rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a musí byť v súlade s platnými predpismi.
11. V technickej oblasti:
12. vykonávanie pravidelných obhliadok domu,
13. zabezpečovanie technickej evidencie o dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
14. spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
15. zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi
16. zabezpečenie zásahu na odstránenie havárie a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj bez súhlasu vlastníkov za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov bezodkladne informovať,
17. spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie,
18. zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
19. odborná účasť pri kontrolách štátneho odborného dozoru.
20. V oblasti prevádzky nehnuteľnosti:
21. zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, plynu, el. energie, odvoze a likvidácii odpadu, kominárskych prácach, servise výťahových zariadení; uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,
22. zabezpečenie vykurovania domu a prípravy teplej úžitkovej vody,
23. zabezpečenie dezinfekcie, dezinsekcie, deratizácie,
24. zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO,
25. zabezpečenie upratovania domu, domovníckych služieb, vrátane zimnej služby,
26. zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby
27. V právnej oblasti:
28. sledovanie a zabezpečovanie dodržiavania uzatvorených nájomných zmlúv na spoločné priestory domu,
29. príprava podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových nájomných zmlúv,
30. uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v dome, avšak len na základe pokynov a predchádzajúceho súhlasu vlastníkov,
31. príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu,
32. zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa správ domu.

Článok VIII.

Opravy a údržba domu

1. Opravy, údržbu a servis domu zabezpečuje správca prostriedkami z fondu opráv a údržby.
2. Čerpanie prostriedkov z fondu opráv a údržby je viazané výhradne na tento účel s výnimkou:
3. prípadov pohotovostného havarijného zásahu,
4. prípadov, keď vlastníci nebudú na účet domu riadne a včas poukazovať špecifikované v čl. IV bod 6, 7 a 8 tejto zmluvy,
5. prípadu účelového investičného úveru na rekonštrukciu, opravu, resp. obnovu domu, poskytnutého bankou v zmysle úverovej zmluvy v znení jej prípadných budúcich dodatkov, ktorý si vlastníci odsúhlasia na schôdzi dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
6. iných prípadov v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (napr. poistné).
7. Na opravy a údržbu domu dávajú správcovi súhlas zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov od 1,- Eur do sumy podľa článku XI. odstavec 1 tejto zmluvy.
8. Na opravy a údržbu domu nad sumu, podľa článku XI. odstavec 1 tejto zmluvy, dáva správcovi súhlas zhromaždenie vlastníkov v súlade s § 14 zákona o bytoch.
9. Dodávateľa prác zabezpečuje správca. Vlastníci si bez ohľadu na výber správcu môžu písomne určiť, kto a za akých podmienok bude dodávateľom.
10. Správca vykonáva výber dodávateľa prostredníctvom výberového konania v zmysle nasledujúcich kritérií:

* predloženie referencií dodávateľa,
* predloženie záväzného rozpočtu ceny práce a jej kvalita,
* predloženie záručných podmienok a podmienok pozáručného servisu,
* predloženie platobných podmienok,

výberové konanie na výber dodávateľa zabezpečí správca podľa podmienok dohodnutých v čl.XI. ods.1 tejto zmluvy.

1. Správca na realizáciu legislatívnych povinností, akými sú napr. revízie technických zariadení, odstraňovanie zistených závad, preventívne požiarne prehliadky, ciachovanie meradiel nepotrebuje súhlas vlastníkov, ale výber dodávateľa správca zabezpečí podľa ods.6 tohto článku a čerpanie finančných prostriedkov podľa článku III.ods.5/j tejto zmluvy.
2. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedajú za prípadné škody vzniknuté ich nevykonaním.

Článok IX.

Odmena za výkon správy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 6,60 ,- Eur s DPH za každý byt a nebytový priestor.
2. V odmene za výkon správy uvedenej v predchádzajúcom bode sú zahrnuté náklady správcu súvisiace so správou domu na základe tejto zmluvy. Úkony mimo činností uvedených v tejto zmluve sú uvedené v sadzobníku služieb.
3. Správca je platcom DPH, čo deklaruje osvedčením o plátcovstve DPH.
4. Odmenu si správca vyfakturuje mesačne, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca a prevedie z účtu domu na svoj účet.
5. Pokiaľ bude akékoľvek plnenie v prospech prevádzky, údržby a opráv domu zabezpečené dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej faktúre žiadne prirážky.
6. Pokiaľ službu napr. opravy, údržbu, odpočty, upratovanie a služby nedohodnuté v tejto zmluve bude vykonávať správca, bude účtovať sadzbu podľa platného sadzobníka služieb. Aktuálny sadzobník služieb správca zverejní na svojej webovej stránke a bude dostupný u správcu aj v tlačenej forme. Správca si vyhradzuje právo na jeho úpravu v súlade s oprávnenými nákladmi na úkony v ňom obsiahnuté.

Článok X.

Plná moc (splnomocnenie)

1. Vlastníci podľa ustanovení § 22 a nasl. OZ, osobitne podľa § 31 a nasl. OZ splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Zo zastúpenia vznikajú v zmysle § 22 ods. 1, vety prvej OZ práva a povinnosti priamo vlastníkom ako splnomocniteľom (zastúpeným).
2. Vlastníci ako splnomocnitelia (zastúpení) podľa § 31 a nasl. OZ splnomocňujú zástupcov vlastníkov (splnomocnencov), za účelom udeľovania súhlasu na niektoré úkony správcu voči tretím osobám v rozsahu podľa čl. XI. odsek 1. a výkon svojich kontrolných práv mimo zhromaždenia vlastníkov. Činnosť zástupcov vlastníkov sa spravuje pravidlami schválenými vlastníkmi. Aktuálny zoznam schválených zástupcov vlastníkov bude predložený správcovi v písomnej forme.
3. Každá zmena zástupcov vlastníkov bude odsúhlasená písomným stanoviskom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov príslušného domu a bude tvoriť prílohu tejto zmluvy.

Článok XI.

Zástupcovia vlastníkov

1. Zástupcovia vlastníkov ako splnomocnenci (zástupcovia) vlastníkov majú právo vykonávať kontrolu hospodárenia s prostriedkami financií na fonde opráv a údržby a fonde služieb, udeľovať súhlas alebo nesúhlas na nasledovné úkony správcu :

* objednávanie, realizácia, preberanie prác, podpisovanie faktúr, výber dodávateľa dodávok, tovarov a služieb do 1.000,- Eur
* investície nad 1000,- Eur budú schválené vlastníkmi, následné preberanie prác a podpísanie faktúr zabezpečia minimálne traja poverení zástupcovia vlastníkov
* drobné opravy a iná náklady do 100.- Eur - podpisovanie faktúr zabezpečia minimálne dvaja zástupcovia vlastníkov
* havarijné zásahy bez odsúhlasenia, pričom zásah bude nahlásený minimálne jednému zástupcovi vlastníkov
* čerpanie nákladov súvisiacich s vymáhaním pohľadávok, budú odsúhlasovať minimálne traja poverení zástupcovia vlastníkov
* odsúhlasovanie zmien alebo nové poistenie domu, ktorých podmienky boli schválené vlastníkmi, zabezpečia dvaja poverení zástupcovia vlastníkov
* odsúhlasovanie zmien zálohových predpisov, ak je na to dôvod
* odsúhlasovanie správnosti vyúčtovania, aby sa eliminovali reklamácie, zabezpečujú dvaja poverení zástupcovia vlastníkov
* odsúhlasovanie rozsahu a podmienok prenájmu spoločných priestorov domu, ktorých podmienky boli schválené vlastníkmi, zabezpečujú minimálne dvaja poverení zástupcovia vlastníkov
* odsúhlasovanie návrhu plánu prác, opráv a stanovený harmonogram povinných odborných prehliadok a kontrol, zabezpečujú minimálne dvaja poverení zástupcovia vlastníkov.

1. Zástupcovia vlastníkov sú oprávnený nahliadať aj do dokumentov obsahujúcich osobné údaje, najmä do zoznamu neplatičov vlastníkov bytov a nájomníkov nebytových priestorov a kontrolovať spôsob ich vymáhania.
2. Zástupcovia vlastníkov na spoločnom stretnutí, určia konkrétnych zástupcov na činnosť kontroly bodov podľa odseku č.1 tohto článku. Zástupcovia vlastníkov budú vykonávať mesačné stretnutia, kde budú prerokovávať všetky záležitosti súvisiace s výkonom zastupovania vlastníkov. Budú zabezpečovať v súčinnosti so správcom v oznamovacích vitrínkach agendu súvisiacu s výkonom správy podľa čl.IV. Ods.12 tejto zmluvy a informácie o výsledkoch zo stretnutí zástupcov vlastníkov.
3. Zástupcovia vlastníkov sa svojho mandátu môžu vzdať ústne alebo písomne na zhromaždení vlastníkov.

Článok XII.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára písomne na dobu neurčitú výpovednou lehotou 3 mesiacov pre obidve zmluvné strany bez udania dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia výpovede.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, po odsúhlasení obidvomi zmluvnými stranami, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejaviť nadpolovičná väčšina vlastníkov.
4. Vzťahy (otázky) neupravené priamo touto zmluvou sa riadia (spravujú) príslušnými ustanoveniami zákona a subsidiárne Občianskeho zákonníka.
5. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.

1. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom zástupcovia vlastníkov, obdržia po jednom a správca dve vyhotovenia. Ostatní vlastníci dostanú fotokópiu zmluvy.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť ich vzájomnou dohodou, mimosúdne, zmierne v intenciách § 43 OZ.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa: ..........................20....

**Za vlastníkov: Správca v zastúpení:**

Roman Varga

konateľ spoločnosti