**ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY**

**uzavretá podľa zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ( § 8 zák. č. 367/2004 Z.z.) medzi týmito zmluvnými stranami:**

**1. VLASTNÍK: Meno a priezvisko:**

 **Trvalý pobyt:**

 **Dátum narodenia:**

**2. SPRÁVCA:** EKA, s. r. o.,

Trenčianska cesta 603, 957 01 Bánovce nad Bebravou

zastúpená: Ing. Elena Igazová, konateľka

IČO: 36300446

 IČ DPH: SK2020140914

 Bankové spojenie: 0260051816/0900, vedená v SLSP, a.s.

 registrácia: Obchodný register, Okresný súd Trenčín,

 odd. Sro, vl. č. 10737/R

## ČLÁNOK I.

**Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy je:

1. Poverenie správcu vlastníkmi bytov a nebytových priestorov (v ďalšom texte

„vlastníci“) zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a pozemku prislúchajúceho k domu a zabezpečením služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov.

1. Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov

 pri zabezpečení plnení dohodnutých touto zmluvou.

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú, že za zabezpečenie

 dojednanej správy zaplatia správcovi odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

**ČLÁNOK II.**

**Rozsah predmetu**

**1**. Správca sa zaväzuje obstarávať služby a tovary, ktorými pre vlastníkov zabezpečuje:

a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, priľahlého pozemku a príslušenstva,

b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,

 c) vedenie účtu domu v banke,

d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných

 nedoplatkov,

 e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi

 bytov a nebytových priestorov v dome.

**Článok III.**

### Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníka tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome.

**2.** Správca pri zabezpečovaní prevádzky, údržby, opráv a správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov je povinný :

* 1. zabezpečovať opravy a údržbu spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov v súlade s právnymi predpismi a hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.
	2. zabezpečovať nasledujúce plnenia súvisiace s výkonom správy a zabezpečovať nasledujúce služby spojené s bývaním :
		1. revízie vyhradených technických zariadení (elektrozariadenia, bleskozvody, plynové rozvody, výťahy, hasiace zariadenia),
		2. kontroly a prehliadky spoločných priestorov (v ďalšom texte „SP“), spoločných častí a zariadení domu (strechy, fasády, maľby, nátery, rozvody studenej vody, teplej úžitkovej vody, plynu, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných šácht, požiarnych vodovodov a suchovodov, vrátane hydrantových skríň), bleskozvodov a výťahov.
		3. kontroly a prehliadky všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov za dodávku energií a médií,
		4. dodávku studenej vody (v ďalšom texte „SV“),dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, odvádzanie odpadových a dažďových vôd, dodávku elektrickej energie do SP a zariadení, odvoz a likvidáciu komunálneho odpadu, dezinfekciu, dezinsekciu a deratizáciu, prevádzkyschopnosť výťahu v zmysle platných STN.

 **5** na základe súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle § 14 zák. č. 182/1993 Z. z.

 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení platných právnych predpisov,uzatvára dohody

 o vykonaní práce, dohody o pracovnej činnosti na upratovacie práce, odpratávanie snehu od

 vchodu a spojovacieho chodníka a iných činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu.

* 1. zabezpečovať vedenie bytovo-právnej, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s plnením nasledovných činností:
		1. v oblasti bytovo-právnej agendy: vedie zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných a nebytových priestorov, vymáhanie pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a ďalšiu súdnu agendu, prešetruje a vybavuje sťažností, oznámenia a podnety vlastníkov nehnuteľností, ktoré súvisia so správcovstvom a užívaním spoločného majetku, zastupuje vlastníkov pri vymáhaní škody, podáva návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby a na exekučné konanie
		2. v oblasti technicko-prevádzkovej agendy: vedie projektovú dokumentáciu stavieb, projektovú a technickú dokumentáciu strojnotechnologických zariadení, pasporty domu, harmonogramy revízií vyhradených technických zariadení, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení a príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi prác a materiálu, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a evidenciu poistných udalostí, vypracúva ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhuje výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok
		3. v oblasti finančno-ekonomickej agendy: stará sa o zverené finančné prostriedky, vypočítava vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby vyplývajúce z tejto zmluvy pre jednotlivé byty a nebytové priestory, vychádzajúc zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok, vyhotovuje ročné vyúčtovanie služieb, vedie priebežnú evidenciu platieb za služby vyplývajúce z tejto zmluvy, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich vysporiadania, vedie evidenciu faktúr , vedie účtovnú agendu zobrazujúcu finančný stav a výsledky hospodárenia za dom.

**3**. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo, ak náklady účtované v predchádzajúcom období prevýšili výšku preddavkov.

**4.** Správca zabezpečí ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, za odplatu ak tieto budú nad rámec povinnosti správcu vyplývajúcich z platných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

**5.** Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtov domu zriadených správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správca ich nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe a vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

**6.** Správca sa zaväzuje, že povereným zástupcom vlastníkov zriadi tzv. pasívny prístup k účtom, za účelom bezprostrednej reallife kontroly finančných transakcií, ktoré správca vykonáva.

**7.** Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa spôsobom uvedeným v Článku III. ods. 2 číslo 5 tejto Zmluvy.

**8.** Správca je povinný umožniť vlastníkom bytov a nebytového priestoru na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu, prevádzky, údržby a opráv.

**9.** Správca je povinný zvolávať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

**10.** Správca je oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok zákonného záložného práva podľa § 15 zákona 182/1993 Z.z., podať návrh na exekučné konanie podľa osobitných predpisov.

**11.** Ak správca vypovie zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy a platným znením zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

 Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.

**Článok IV.**

### Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté plnenia

1. Spôsob rozúčtovania nákladov za poskytnuté plnenie môže byť zmenený len na základe

 rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

1. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome

 takto :

**a)** dodávka tepla:

**** podľa podlahovej plochy bytu a pomerových rozdeľovačov nákladov, v prípade že

 boli do bytu namontované

**b)** dodávku SV a TÚV a odvádzanie vody

**** podľa hodnôt nameraných bytovými meračmi upravených koeficientom

 **c)** užívanie výťahu, dodávku el. energie do SP a zariadení, odvoz a likvidácia komunálneho

 odpadu

**** podľa počtu osôb v byte

 **d)** upratovanie SP a zariadení:

x podľa počtu osôb v byte

 **e)** odpratávanie snehu od vchodu a zo spojovacieho chodníka:

 x podľa podlahovej plochy bytu

 **f)** odvádzanie zrážkových vôd

**** podľa podlahovej plochy bytu

1. Odpočty bytových meračov TÚV, SV a pomerových meračov tepla zabezpečia vlastníci domu alebo

 správca 1 krát ročne.

 Rozúčtovanie nákladov za poskytnuté služby predloží správca vlastníkom do 31.5. nasledujúceho

 roku.

Správca je povinný vykonať vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté služby je vlastník bytu povinný uhradiť správcovi do 30. dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný poukázať vlastníkovi preplatok z vyúčtovania, ak je na účte dostatok finančných prostriedkov, a to na účet, z ktorého boli zasielané. Právo na reklamáciu nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane úroky z omeškania. Správca je povinný písomne odpovedať na reklamáciu do 30 dní od jej doručenia.

**4.** Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu tak, aby poistná zmluva nadobudla účinnosť do 15 dní od podpísania tejto zmluvy o výkone správy s tým, že poistné bude hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv a prípadné plnenie poisťovne vyplývajúce z poistných udalostí je oprávnený správca prijať a zaúčtovať ho do fondu prevádzky, údržby a opráv.

**Článok V.**

### Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

**1.** Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov je určený zákonom č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

**2**. Vlastníci sú povinní mesačne vždy mesiac vopred poukazovať na účet domu:

a) poplatky za služby spojené s užívaním bytového domu, bytu, resp. nebytového priestoru /ďalej len "FS"/ podľa mesačného zálohového predpisu vystaveného správcom a podľa čl. III. Ods. 2 písm. b. tejto zmluvy

b) platby do fondu opráv /ďalej len "FO"/ na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení.

c) poplatok za výkon správy 7,- € / mes. s DPH.

a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

**3.** Platby podľa ods. 2) tohto článku budú špecifikované v mesačnom zálohovom predpise platieb.

**4.** V prípade omeškania s platbami podľa ods.2) je vlastník povinný zaplatiť na účet domu úrok z omeškania vo výške dvojnásobku diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania z príslušnej dlžnej sumy až do zaplatenia.

**5.** Za dodržiavanie predpisov požiarnej ochrany zodpovedajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.

**6.** Vlastník bytu, resp. nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

**7.** Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do päť pracovných dní od konania schôdze, spôsobom v dome obvyklým.

**8.** Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný:

**a)** pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom výkon ich vlastníckych , spoluvlastníckych a spolu užívacích práv,

**b)** oznamovať bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.

**c)** oznamovať správcovi všetky údaje o prestavbe bytu, nebytového priestoru a zasklievaní balkónov a loggií v súlade so zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Na základe žiadosti správca vydá k prestavbe stanovisko.

**9.** Umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere pracovníkovi správcu alebo poverenej osobe vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky technického stavu vnútornej inštalácie bytu, SP a príslušenstva bytu , montáž alebo údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a na odpočet nameraných hodnôt, resp. vykonania potrebnej opravy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

**10.** V prípade nepredvídaných havárií vlastníci znášajú finančné dôsledky i v prípade, ak na fonde nebude dostatok prostriedkov na odstránenie havárie.

**11.** S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o výstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

**12.** Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy v byte alebo nebytovom priestore bez vedomia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musia byť dodržané.

**13.** Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, na spoločných častiach, alebo spoločných zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú.

**14.** Vlastníci bytov sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte počas roka a počte osôb, ktoré v nebytovom priestore vykonávajú pracovnú činnosť. Zástupcovia vlastníkov majú právo sa vyjadriť k počtu bývajúcich.

**15.** Ak vlastník bytu, alebo NP v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov, alebo NP 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 alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo NP v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

**Článok VI.**

### Správa spoločných častí a zariadení bytového domu, príslušenstva, nebytových priestorov a pozemku

 **1.** Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe

 domu a hlasovaním rozhodovať ako vlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach

 domu, spoločných nebytových priestoroch a príslušenstve na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových

 priestorov.

**2.** Schôdza vlastníkov je uznášania schopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v

 v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a  nebytových priestorov v

 Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov

 prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome okrem prípadov hlasovania

 o nasledovných veciach:

* zmluva o úvere a o každom dodatku k nej ( 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome)
* zmluva o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej ( 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome )
* zmluva o nájme a kúpe veci ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej ( 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome )
* zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim ( 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome )
* zmena účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu ( 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome )
* zmena formy výkonu správy – správa/spoločenstvo ( 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome )

 **3.** Ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas

všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých

 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných

 častí domu, spoločných zariadení domu alebo priľahlého pozemku alebo ich častí.

**4.** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, môžu hlasovať o všetkých vyššie uvedených bodoch

 tiež formou písomného hlasovania v zmysle § 14 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a

 nebytových priestorov. Pre zvolanie a priebeh písomného hlasovania platia rovnaké podmienky ako

 pre zvolanie a priebeh riadnej schôdze.

**5.** Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov.Zástupca

 vlastníkov informuje o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca je povinný

 uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou. Zástupca vlastníkov nie je

 oprávnený rozhodovať o  veciach, o  ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a  nebytových

 priestorov v dome podľa § 14.

**6.** Prevádzku domu, čerpanie fondu opráv, opravy a údržbu spoločných častí, zariadení domu,

 príslušenstva domu príslušenstva a pozemku zabezpečuje správca na základe písomného súhlasu

 nadpolovičnej väčšiny vlastníkov domu.

**7.** Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli

 zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie

 alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

**Článok VII.**

### Oprávnenie a spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. **1.** Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome schvaľujú výšku úhrady do fondu prevádzky, údržby
2. a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.
3. **2.** Z fondu prevádzky údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií.
4. **3.** 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.
5. **4.** Čerpanie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv podlieha odsúhlaseniu vlastníkov. Sumu do 1.660,- € musia v každom jednotlivom prípade schváliť zástupcovia určení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Výdaj nad 1.660,- € pre jednotlivý prípad schvaľuje nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov na domovej schôdzi.
6. **5.** Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú vlastníkom, ale prechádzajú do nasledujúceho roka. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
7. **6.** Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, výnosy z účtu domu vedeného v banke, príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona 182/1993 Z. z., zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu, príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
8. **7.** Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu
9. rozhodnutia podľa osobitných predpisov.
10. **8.** Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky.
11. **9.** Správca je povinný predložiť vlastníkovi bytov a nebytových priestorov 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, najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenie rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
12. **10.** Ak správca nepredloží vlastníkovi správu o svojej činnosti podľa odseku 9 čl. VII, nemá až do jej
13. jej predloženia nárok na platby za správu.
14. **11.** Správca zodpovedá vlastníkovi bytov a nebytových priestorov za všetky škody vzniknuté v dôsledku
15. neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohoto zákona alebo zo
16. zmluvy o výkone správy.

**Článok VIII.**

**Splnomocnenie**

**1.** Vlastník bytov a nebytových priestorov poveruje a splnomocňuje podľa § 31 OZ spoločnosť EKA,s.r.o.,

 so sídlom na Trenčianskej ceste č. 603, 957 01 Bánovce nad Bebravou na všetky právne úkony

 súvisiace so zabezpečením správy tohto bytového domu.

**2.** Vlastník poveruje a  splnomocňuje vyššie uvedenú spoločnosť, aby ako správca bytového domu vo

 vlastnom mene konal ohľadom tejto správy, najmä vyčísľoval výšku úhrad za služby s  užívaním,

 nedoplatky z nich vymáhal aj prípadne súdnou cestou, podával návrhy na exekučné konania, podával

 návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie

 pohľadávok podľa § 15 zákona 182/1993 Z. z., uzatváral nájomné zmluvy spoločných priestorov,

 obchodné zmluvy, v  týchto sa zaväzoval a  vymáhal nároky ohľadne nákladov na opravy, údržby a

 a rekonštrukcie, revízie a iné úkony spojené so správou.

 **a)** Vlastník poveruje a splnomocňuje vyššie uvedenú spoločnosť na právne úkony na zabezpečenie

 povinností uvedených v čl. III. tejto zmluvy.

 **b)** Plná moc udelená správcovi je účinná odo dňa pristúpenia k tejto zmluve.

 **c)** Správca plnú moc prijíma, čo potvrdzuje svojim podpisom tejto zmluvy.

**3.** Vlastník ako splnomocniteľ podľa § 31 zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, splnomocňujú

 zástupcov vlastníkov ( výbor ) na úkony voči správcovi a voči tretím osobám v rozsahu podľa článku IX tejto Zmluvy a na výkon svojich kontrolných práv mimo schôdze vlastníkov. Činnosť zástupcov vlastníkov sa spravuje pravidlami schválenými vlastníkmi. Aktuálny zoznam schválených zástupcov vlastníkov bude správcovi predložený v písomnej forme.

**Článok IX**

**Zástupcovia vlastníkov**

1. Poverení zástupcovia vlastníkov ( všetci členovia výboru bytového domu ) majú právo vykonávať

 kontrolu hospodárenia správcu s prostriedkami financií na fonde opráv a údržby a fonde služieb.

1. Poverení zástupcovia vlastníkov majú právo udeľovať súhlas správcovi na nasledovné úlohy:

 **a)** Schválenie prác do 1.660 EUR zabezpečia zástupcovia vlastníkov a preberanie prác, podpísanie

 faktúry zabezpečia minimálne dvaja poverení zástupcovia vlastníkov.

 **b)** Pri investíciách nad 1.660 EUR zástupcovia vlastníkov zabezpečia výber dodávateľa prác a

 služieb, ktorého predložia na schválenie vlastníkom a  následné preberanie prác a podpísanie

 faktúry zabezpečia minimálne dvaja poverení zástupcovia vlastníkov.

1. Poverení zástupcovia vlastníkov:

 **a)** Budú vykonávať mesačné stretnutia, kde budú prerokovávať všetky záležitosti súvisiace s

 výkonom zastupovania vlastníkov voči správcovi a domu,

 **b)** Budú zabezpečovať v  súčinnosti so správcom v  oznamovacích vitrínkach agendu súvisiacu

 s výkonom správy, a informácie o výsledkoch zo stretnutí zástupcov vlastníkov.

1. Zástupcovia vlastníkov sa svojho poverenia môžu vzdať ústne alebo písomne na schôdzi Vlastníkov.

**Článok X.**

### Osobitné ustanovenia

1. Vlastník bytov a nebytových priestorov splnomocňuje v celom rozsahu správcu k jeho zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa čl. III tejto zmluvy, pri zabezpečovaní pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníka podľa čl. V. tejto zmluvy, a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí, zariadení domu, ak s prenájmom súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov.
2. Práva a povinnosti súvisiace s výkonom správy domu sú určené zákonom č. 182/1993 Zb. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.

**Článok XI.**

### Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania.
4. Táto zmluva sa vyhotovuje v dvoch exemplároch, z ktorých po jednom obdrží každá zmluvná strana.
5. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť prijaté len po dohode zmluvných strán v písomnej forme.
6. Zmluva o výkone správy bola upravená v súlade s § 32d zákona 182/1993.

V Bánovciach nad Bebravou, dňa **: .............**

Správca: Vlastník:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

EKA, s.r.o.

Ing. Elena Igazová

konateľ spoločnosti