Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa ustanovení zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a doplnkov

čl. I
Zmluvné strany

Správca:
Stavebné bytové družstvo občanov Nové Mesto nad Váhom
sídlo: Inovecká 3, 915 O1 Nové Mesto nad Váhom
zapísané v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd. Dr. vl.č.61/R
IČO: 00 587 915
IČ DPH: SK2021105768 DIČ: 2021105768
Bankové spojenie: ČSOB, a.s., pobočka Trenčín,
Číslo účtu IBAN: SK207500 0000 00401412 6921
Zastúpený:Ing. Dušan O s t r o v s k ý - predseda predstavenstva
Mgr. Miroslav K o z á k - člen predstavenstva
(ďalej v texte len správca)

a vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome **súpisné číslo , vchod číslo na ul. v Novom Meste nad Váhom,** ktorý je evidovaný na liste vlastníctva č. katastrálne územie Nové Mesto nad Váhom, obec Nové Mesto nad Váhom, v katastri nehnuteľností vedenom katastrálnym odborom Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, resp. podľa zoznamu vlastníkov, v zastúpení osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov schválenou vlastníkmi bytov bytového domu dňa , meno a priezvisko :
účet bytového domu v banke:
Bankové spojenie: ČSOB a.s.
Číslo účtu IBAN: SK84 7500 0000 0040 2905 1547
(ďalej v texte len vlastníci)

čl. II
Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu správy v bytovom dome.

2. Správca pri výkone správy za podmienok uvedených v tejto zmluve zabezpečuje:
   a/ dodávky plnení a služieb spojených s užívaním bytov,
   b/ prevádzku bytu a bytového domu,
   c/ údržbu a opravy domu, spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku bytového domu,
   d/ pravidelné revízie VTZ a zariadení požiarnej ochrany.
   e/ iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytového domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov.
3. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov obstará plnenia, činnosti a služby v súlade s touto zmluvou.
4. Vlastníci sa zaväzujú uhrádzať náklady za obstarané a dodané služby, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za realizovaný výkon správy. Prijaté úhrady správca použije v poradí: odplata za výkon správy, platby za dodávky plnení spojených s užívaním bytov a preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

čl. III
Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne v mene a na účet vlastníkov.
2. Pri správe majetku vlastníkov je správca povinný najmä:
   a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov v bytovom dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
   b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov v bytovom dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
   c) zastupovať vlastníkov bytov v bytovom dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu v bytovom dome,
   d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov v bytovom dome,
   e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov v bytovom dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
   f) prostredníctvom zvoleného zástupcu vlastníkov umožniť vlastníkovi bytu v bytovom dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
   g) prostredníctvom zvoleného zástupcu vlastníkov zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov v bytovom dome,
   h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu na kalendárny rok,
   i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu podľa § ods. 6 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v dome na uspokojenie pohľadávok týkajúcich sa bytu, v dome ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome,
   j) podať návrh na exekučné konanie v záujme vymoženia pohľadávok, týkajúcich sa bytu v bytovom dome, priznaných exekučným titulom (najmä súdne rozhodnutie, rozhodnutie správneho orgánu, notárska zápisnica o uznaní a dlhu a splátkovom kalendári úhrady dlhu),
   k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zák. č. 182/1993 Z.z.“),
   l) priebežne zverejňovať na mieste v bytovom dome obvyklom v spoločných častiach bytového domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou bytového domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa bytového domu uvedeného v čl. II/, bod 1/ tejto zmluvy, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení domu a o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou bytového domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný do 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti, týkajúcej sa tohto bytového domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou bytového domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov z účtu v banke na účty nového správcu bytového domu alebo na účet spoločenstva vlastníkov bytov. Správa o činnosti obsahuje aj vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhradu za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty v bytovom dome. Nedoplatky vlastníkov evidované ku dňu skončenia činnosti správcu na mesačných platbách a preddavkoch vlastníkov má správca právo zúčtovať z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

4. Správca je pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv povinný:
   a/ spoločné časti, spoločné zariadenia bytového domu, spoločné nebytové priestory (ak sú v dome), príslušenstvo a pozemok udržiavať a opravovať v rozsahu podľa potreby a podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov a v súlade so všeobecne platnými a osobitnými právnymi predpismi /predpisy o vyhradených technických zariadeniach, o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon a pod./, vrátane revízií elektrických, plynových a zdvíhacích zariadení a hasiacich prístrojov a zariadení.
   b/ zabezpečovať plnenia, činnosti a služby, spojené s užívaním bytu a to najmä:
      ba) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
      bb) dodávku studenej vody,
      bc) odvod odpadových vôd,
      bd)prevádzku spoločnej televíznej antény,
      be) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
      bf) opravy a údržbu výťahov /ak sa v dome nachádzajú/,
      bg) čistenie komínov,
      bh) deratizáciu spoločných priestorov domu, bytov a nebytových priestorov domu
   c/ sledovať nedoplatky vlastníkov po lehote splatnosti a tieto súdne vymáhať
   d/ zabezpečovať ďalšie plnenia, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

5. Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia podľa bodu 4. písm. b/ pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov zúčtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo z dohodnutej zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Správca je oprávnený stanoviť výšku mesačných záloh nerovnomerne, k čomu vlastníci dávajú svoj súhlas.

6. Skutočné náklady za poskytované plnenia a činnosti spojené s užívaním bytu rozúčtuje správca podľa výšky spoluvlastníckeho podielu, v prípade merania podľa nameraných hodnôt spotreby – dohodnutý spôsob zúčtovania uvedený v čl. IV. bod 5/ tejto zmluvy. V prípade, ak spôsob zúčtovania nie je uvedený, skutočné náklady správca rozúčtuje podľa dohody zmluvných strán, ak podmienky rozúčtovania nie sú stanovené všeobecne záväznou právnou normou.

7. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke na jednom oddelenom účte vlastníkov, pričom vedie samostatné účtovníctvo osobitne za každý bytový dom prostredníctvom analytických účtov tak, aby vedel presne priradiť všetky náklady a výnosy, príp. iné informácie k jednotlivému vlastníkovi bytu ku každému bytovému domu (§ 8 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z.). Majiteľom účtu bytového domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci - správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného predpisu o ochrane vkladov na základe písomného rozhodnutia vlastníkov. 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 bytového domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov /Civilný sporový poriadok, Exekučný poriadok/, ktorý smeruje proti majetku správcu.

8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšku zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu v bytovom dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

9. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov bytového domu v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

10. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne písomne informovať vlastníkov.

11. Správca vedie dokumentáciu o týchto úkonoch:
    a/ eviduje a uchováva všetky rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
    b/ vedie zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa bytového domu,
    c/ priebežne aktualizuje evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
12. Správca vykonáva správu bytového domu samostatne v mene vlastníkov a jeho činnosť môže byť vykonávaná len podľa zák. č. 182/1993 Z.z., pričom musí spĺňať aj podmienky podľa zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov v platnom znení.
    Správca v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z. zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci vlastníkov:
    a/ proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom,
    b/ ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom (§ 9 ods. 8 zák.č. 182/1993 Z.z.).
13. 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 v bytovom dome. Ak vlastníci napriek upozorneniu správcom, odmietnu splniť zákonnú povinnosť, súvisiacu s odstránením chyby alebo poruchy technického zariadenia alebo s inými nevyhnutnými opatreniami, prípadné sankcie uplatnené v tejto spojitosti príslušným orgánom znášajú v plnom rozsahu vlastníci.
14. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada zástupca vlastníkov bytov, aspoň jedna štvrtina vlastníkov v bytovom dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti správcovi. Ak správca v uvedenom termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov v bytovom dome.

Správca je oprávnený s účinnosťou od 01.01.2025 rozhodnúť v rámci písomného hlasovania aj o písomnom hlasovaní prostredníctvom prostriedkov informačnej komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“) podľa osobitnej zákonnej úpravy o elektronickom hlasovaní. Elektronické hlasovanie nemožno uplatniť, ak písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov v bytovom dome.

15. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov v bytovom dome, ak ho na ich žiadosť nevyhlásil správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v bytovom dome obvyklým (zverejnením hlasovacieho lístka).
Na hlasovacej listine, resp. lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka a otázka, ktorej sa hlasovanie týka. Ak je viac otázok, označí sa každá poradovým číslom. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je podpísaný slovom „áno“ a pod druhým slovom „nie“. Ak vlastník bytu nevyznačí na hlasovacej listine, resp. lístku svoj názor, jeho hlas je neplatný. Podpis vlastníka musia potvrdiť najmenej dvaja overovatelia, prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení vlastníkmi v bytovom dome. Po vykonaní hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov zistí výsledok hlasovania, za účasti dvoch overovateľov a oznámi ho do siedmich kalendárnych dní od písomného hlasovania spôsobom v bytovom dome obvyklým.
Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas vlastníkov v zmysle ustanovení zák. č. 182/1993 Z.z. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Písomné hlasovanie o tej istej veci možno zopakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 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 oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.[15a]) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd. V prípade písomného hlasovania formou elektronického hlasovania je správca povinný zabezpečiť všetky opatrenia na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania, vrátane vykonania všetkých postupov pri realizácii elektronického hlasovania, vyplývajúcich zo súvisiacej platnej zákonnej úpravy.
16. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom vyvesením v bytovom dome na mieste obvyklom. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.
17. Nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytového domu môže schváliť odmenu za činnosť zástupcu vlastníkov bytov, pričom musia rozhodnúť o jej výške, či bude v brutto alebo netto a od akého dátumu. Odmena môže byť hradená z predpisu zálohových platieb.

čl. IV
Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci sú povinní v súlade s § 10 zák.č.182/1993 Z.z. v platnom znení mesačne vopred uhrádzať na účet správcu stanovené
   a)preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu
   b)preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv v určenej výške.
   Vlastníci pri všetkých platbách uvádzajú variabilný symbol - 10 miestne číslo, ktorým je určená adresnosť platby. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
2. Spolu s preddavkami je vlastník povinný mesačne platiť správcovi položky uvedené v mesačnom predpise platieb bytu a to:
   a/ poplatok za výkon správy, ktorého výšku odporúča predstavenstvo správcu s prihliadnutím na mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom za predchádzajúci rok a znenie zákona o výške DPH a to vo výške 6,50 € s DPH u člena a 9,00 € u nečlena.
   Správca je oprávnený navýšiť výšku poplatku za výkon správy s prihliadnutím na priemerný medziročný rast spotrebiteľských cien preukázateľne vykázaný Štatistickým úradom SR za kalendárny rok, ktorý predchádza príslušnému kalendárnemu roku (rast inflácie). Táto zmena poplatku za výkon správy bude upravená v predpise mesačnej zálohovej platby a to spôsobom, že sa zníži iná položka v tomto predpise tak, že celková výška mesačného predpisu zostane nezmenená.
   b/ príspevok na prevádzkovú réžiu domu, ktorého výšku pre bytový dom odporúča predstavenstvo správcu a ktorý predstavuje mimoriadne výdavky bytového domu spojené so zabezpečovaním rekonštrukcie bytového domu, vybavovaním úverov, poplatkami stavebného konania týkajúceho sa bytového domu pri jeho rekonštrukcii a ďalšie administratívno technické činnosti vyplývajúce pre bytový dom zo všeobecne záväzných predpisov alebo z právoplatného rozhodnutia vlastníkov a to vo výške 2,- € s DPH.
3. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 1/ a 2/ tohto článku zmluvy sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi úrok z omeškania v súlade s ustanovením § 517, ods.2 Obč.zák. a nariadenia vlády SR č.87/1995 Zb. v platnom znení od prvého dňa omeškania do dňa zaplatenia dlhu.
   Zaplatený úrok z omeškania je mimoriadnym príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. Trovy vymáhania nedoplatkov zaplatí dlžník a správca náklady prechodne zúčtuje z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.
4. Okrem úroku z omeškania je vlastník, ktorý je v omeškaní s platbami povinný zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 10% z každej vymáhanej dlžnej sumy, najmenej 16,60 € z každej vymáhanej dlžnej sumy. Za začiatok vymáhania dlžnej sumy správcom od dlžníka – vlastníka bytu sa považuje zaslanie doporučenej upomienky dlžníkovi s výpočtom úroku z omeškania ku dňu zaslania upomienky. Zaplatená zmluvná pokuta je príjmom správcu.
5. Ak vzniknú skutočné náklady na plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu bude správca rozúčtovávať na jednotlivé byty a v bytovom dome nasledovne:
   a/ Dodávku tepla – podľa nameraných hodnôt za zúčtovacie obdobie a platného cenníka v danom období s rozpočítaním podľa pomeru podlahovej plochy bytu k celkovej podlahovej ploche bytov v bytovom dome. Pri osadení platných pomerových meračov tepla cez namerané hodnoty v byte k celom nameraným hodnotám spotreby tepla v dome.
   b/ Dodávku teplej úžitkovej vody podľa nameraných hodnôt za zúčtovacie obdobie a platného cenníka v danom období s rozpočítaním podľa pomeru odmeraných spotrebovaných m3 v byte k celkovej spotrebe m3 nameraných vo všetkých bytoch v bytovom dome. Pri nemeraných dodávkach teplej úžitkovej vody v bytoch sa skutočné náklady rozpočítajú podľa pomeru počtu osôb bývajúcich v byte k celkovému počtu osôb bývajúcich v bytovom dome.

c/ Dodávku studenej vody a odvod odpadových vôd /vodné a stočné/ podľa nameraných hodnôt za zúčtovacie obdobie na hlavnom vodomere na päte domu s rozpočítaním podľa pomeru odmeraných spotrebovaných m3 v byte k celkovej spotrebe m3 nameraných vo všetkých bytoch v bytovom dome.
Pri nemeraných dodávkach vody v bytoch sa skutočné náklady rozpočítajú podľa pomeru počtu osôb bývajúcich v byte k celkovému počtu osôb bývajúcich v bytovom dome.

d/ Poistenie majetku podľa pomeru veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka k celkovej ploche všetkých bytov v bytovom dome.

e/ Skutočné náklady na vývoz žumpy rozpočítaním podľa pomeru odmeraných spotrebovaných m3 v byte k celkovej spotrebe m3 nameraných vo všetkých bytoch v bytovom dome.
Pri nemeraných dodávkach vody v bytoch sa skutočné náklady rozpočítajú podľa pomeru počtu osôb bývajúcich v byte k celkovému počtu osôb bývajúcich v bytovom dome.

f/ Spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch a zariadeniach domu podľa pomeru počtu osôb bývajúcich v byte k celkovému počtu osôb bývajúcich v bytovom dome.

g/ Skutočné náklady na deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu podľa pomeru podlahovej plochy bytu k celkovej podlahovej ploche bytov v bytovom dome.

h/ Skutočné náklady na čistenie komínov rovnakým dielom na každý byt.

i/ Skutočné náklady na atest hospodárnosti prevádzky sústavy tepelných zariadení za odberným miestom podľa pomeru podlahovej plochy bytu k celkovej podlahovej ploche bytov v bytovom dome.

j/ Skutočné náklady na odvod zrážkových vôd podľa pomeru podlahovej plochy bytu k celkovej podlahovej ploche bytov v bytovom dome.

6. Vlastníci sú povinní vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom vyúčtovaním zistený preplatok, alebo so súhlasom vlastníkov tento započítať do platieb na ďalšie obdobie. Správca je oprávnený vykázaný preplatok zúčtovať na nedoplatky vlastníka, ktoré sú u správcu evidované na meno vlastníka ku dňu vyhotovenia vyúčtovania. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti, je povinná zaplatiť úrok z omeškania vypočítaný podľa čl. IV, bod 3 tejto zmluvy v súlade s príslušnými ustanoveniami Obč. zák. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
7. Vlastník bytu v bytovom dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, 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 sedem dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v bytovom dome obvyklým.
8. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu v bytovom dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v bytovom dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v bytovom dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
9. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v bytovom dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov v bytovom dome, to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 10 a 11, alebo o schválení zmluvy o vytvorení spoločenstva vlastníkov bytov podľa § 7 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z., schválení uzavretia zmluvy o výkone správy, resp. o jej vypovedaní podľa § 8a ods. 1 a 6 tohto právneho predpisu, o schválení podania návrhu správcu na vykonanie dobrovoľnej dražby k bytu podľa § 8b ods. 1 písm. h) tohto právneho predpisu, o schválení mesačných preddavkov vlastníkov bytov do fondu opráv, prevádzky a údržby bytového domu podľa § 10 ods. 1 tohto právneho predpisu. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov v ostatných veciach sa rozhoduje podľa ustanovení § 14 b zák.č. 182/1993 Z.z.

10. Vlastníci bytov v bytovom dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov v bytovom dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu alebo priľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka bytu v bytovom dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu v bytovom dome môže overiť aj notár alebo obec.

11. Ak vlastníci bytov v bytovom dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome.
12. Vlastník bytu v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala, to neplatí, ak ide o elektronické hlasovanie. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu v bytovom dome. Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu v bytovom dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník bytu v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.
13. Vlastníci majú právo na požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy bytového domu Alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v bytovom dome vyhotoviť z nich kópie, pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu ostatných vlastníkov/§9 ods.5 písm.d/ zákona č.182/1993 Z.z./
14. Ak vlastník svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo domu 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 ktoréhokoľvek vlastníka nariadiť predaj bytu v dome /§11 ods. 5 zákona č.182/1993 Z.z./
15. Vlastníci sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti spojené s bytom rozhodujúce pre určenie mesačných platieb, najmä hlásiť počty osôb v byte a 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.
16. Vlastníci bytov v bytovom dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov v bytovom dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.

17. Vlastník bytu v bytovom dome, ktorý stavebne upravuje byt, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti bytového domu alebo spoločné zariadenia bytového domu. Ak vlastník bytu v bytovom dome neumožní vstup do bytu, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu príslušnému stavebnému úradu.

18. Vlastníci v bytovom dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu na ďalšieho Vlastníka bytu, prípadne vlastníkov bytu voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

19. Dohodnuté podmienky ustanovenia zástupcu vlastníkov a osoby poverenej vlastníkmi:

a/ Vlastníci si zvolia z vlastníkov svojho zástupcu, ktorý bude v bytovom dome zabezpečovať úlohy podľa čl. IV odsek 20. tejto zmluvy, spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkmi, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne overené.

b/ Osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkmi v dome, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené.

c/ Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome.

d/ Zástupcu vlastníkov volia a odvolávajú vlastníci na dobu 5 rokov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Zástupca vlastníkov môže byť opätovne zvolený. Na vykonanie volieb sa primerane vzťahujú ustanovenia Stanov SBDO a Volebného poriadku SBDO v platnom znení.

e/ Zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť. Túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť správcovi a ostatným vlastníkom na schôdzi vlastníkov – schôdza vlastníkov si zvolí nového zástupcu a jeho zvolenie uvedením do zápisnice zo schôdze bez zbytočného odkladu oznámi správcovi.

f/ V prípade, že v dome nie je zvolený zástupca, všetky povinnosti za správcu zabezpečuje správca prostredníctvom štatutárneho orgánu správcu .

g/ Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov bytového domu prislúcha odmena podľa schválenia vlastníkmi.

20. **Oprávnenia a povinnosti zvoleného zástupcu vlastníkov:**

a/ Nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy bytového domu, účtovania nákladov bytového domu, rozúčtovania nákladov, čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a pod.

b/ Zvolávať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej jedenkrát ročne, ak o to požiada správca, alebo ak o to požiada štvrtina vlastníkov bytov v dome. V prípade ak zástupca nezvolá schôdzu vlastníkov do 15 dní od výzvy správcu, schôdzu vlastníkov bytov zvolá správca.

c/ Kontrolovať dodržiavanie harmonogramu prác a investícií podľa schváleného plánu opráv domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu.

d/ Hlásiť správcovi potrebu opráv spoločných priestorov a spoločných zariadení bytového domu, havárie a poruchy ich funkčnosti v bytovom dome.

e/ Zabezpečovať vyvesenie informácií a pokynov správcu v spoločných priestoroch bytového domu, príp. ďalších písomností vzťahujúcich sa na vlastníkov a prenášanie informácií z rokovaní volených orgánov správcu na členov SBDO.

f/ Na výzvu správcu vyhotovovať za bytový dom nevyhnutné podklady pre ročné vyúčtovanie preddavkov vlastníkom /napr. odpisy bytových meračov spotreby energií, hlásenie počtu osôb v bytoch a a pod./

g/ Spolupracovať s vedúcimi pracovníkmi správcu pri riešení a odstraňovaní nedostatkov zistených v dome kontrolnými orgánmi /napr. požiarnej ochrany, stavebným úradom a pod./.

h/ Je oprávnený zúčastňovať sa vykonávania povinných revízií a prehliadok v bytovom dome, zúčastňovať sa výberových konaní na dodávateľov služieb a prác v dome a schvaľovať čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu na drobné opravy a bežnú údržbu do výšky 500,- EUR na jednu opravu.

i/ Zástupca vlastníkov je povinný zachovávať mlčanlivosť o osobných údajoch a všetkých údajoch a utajovaných skutočnostiach vyplývajúcich zo zákona č.18/2018 Z.z. v platnom znení a z iných interných materiálov správcu, o ktorých sa dozvie ako zástupca vlastníkov.

21. Zápisnice zo schôdzí ,výsledky hlasovania vlastníkov a oznamy sa zverejňujú na informačnej tabuli v spoločných priestoroch bytového domu.
22. Oznámenia o schôdzach vlastníkov a o ich písomnom hlasovaní sa doručujú v listinnej forme do schránky každého vlastníka najmenej 7 dní vopred.

čl. V
Spôsob správy spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a pozemku

1. Pri obstaraní služieb a tovarov u dodávateľov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa.
2. Opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva domu bude správca prednostne zabezpečovať vlastnými zamestnancami. Pri výbere dodávateľa na vykonanie prác väčšieho rozsahu sa zúčastňuje aj zvolený zástupca vlastníkov.
3. Rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v bytovom dome je pre správcu záväzné.

čl. VI
Zásady hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytového domu, spoločných priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií.
2. Prostriedky fondu určené na prevádzku bytového domu, bytov a prostriedky určené na opravy, údržbu príp. investície do spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu, sa vedú na osobitnom účte oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
3. Rozsah oprávnenia disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv je pre správcu nasledovný:
   a/ v prípade vzniku havárií v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť a náklady vykonaných prác zúčtuje bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov z fondu bytového domu,
   b/ pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, výrobu a montáž, rekonštrukciu, opravy a údržbu na zariadeniach /zdvíhacie zariadenia, plynové zariadenia, elektrické zariadenia a bleskozvody v bytovom dome/, ktoré sa vyžadujú podľa osobitných predpisov, je správca oprávnený vykonať v súlade so zákonom a stanoveným harmonogramom pre jednotlivé zariadenia predovšetkým vlastnými kapacitami a na použitie prostriedkov z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov,
   c/ bežné drobné opravy a údržba, náklad ktorých nepresahuje sumu 500.- EUR, je správca oprávnený vykonať bez schvaľovania výberu dodávateľa, najmä svojimi vlastnými kapacitami a k použitiu finančných prostriedkov na ich úhradu z fondu sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov,
   d/ opravy, údržbu a rekonštrukcie presahujúce sumu uvedenú pod písm. c/ schvaľujú vlastníci podľa § 14 zák.č.182/1993 Z.z. , prípadne nimi splnomocnení zástupcovia, ak ich majú a zároveň títo rozhodujú o výbere dodávateľa prác na základe predložených ponúk správcom.

čl. VII
Tvorba mesačného preddavku a vyúčtovanie

1. Výšku mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na úhrad nákladov spojených s prevádzkou domu a bytov, vypočíta správca v súlade s touto zmluvou.
   Minimálna výška príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv je mesačne 0,40 EUR/m2 za 1m2 spoluvlastníckeho podielu vlastníka na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu sa započítava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% plochy balkóna, lodžie a terasy. Schôdza domu stanoví príspevky do fondu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady bytového domu v nasledujúcom období, najmä predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj predpokladané výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytového domu. V prípade, ak takto stanovená výška tvorby fondu nebude vytvárať dostatočné zdroje na krytie nevyhnutných opráv bytového domu a úverovou zmluvou dohodnutých splátok prevzatého úveru a príslušenstva úveru /napr. úrokov, poplatkov a pod./, môže správca zvýšiť tvorbu fondu aj bez súhlasu vlastníkov až do výšky potrebnej na pokrytie nevyhnutných mesačných nákladov úveru a potrieb bytového domu. Horná hranica príspevku do fondu nie je obmedzená.
   Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv okrem preddavkov vlastníkov sú:
   a) príjem za prenájom spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva a priľahlého pozemku,
   b) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
   c) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo z dobrovoľnej dražby bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zák.č.182/1993 Z.z. v znení platnom znení,
   d) úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu /napr. za oneskorené platby a pod./,
   e) príjmy z predaja spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ak sa vlastníci nedohodli inak.
2. Skutočné náklady spojené s prevádzkou bytového domu a bytov, správca každému vlastníkovi vyúčtuje v súlade s touto zmluvou.

čl. VIII
Opravy a údržba domu

1. Na opravy, údržbu a investície do spoločných častí, spoločných zariadení, a príslušenstva bytového domu, prispievajú vlastníci do fondu mesačnými preddavkami, určenými sadzbou za 1m2 úžitkovej plochy bytu vo výške minimálne 0,40 EUR/m2 a mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov.
2. Prostriedky fondu uvedené v bode 1/, môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby a investícií, s vykonaním ktorých súhlasí potrebná väčšina vlastníkov v bytovom dome, okrem financovania nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení, podľa osobitných predpisov a na financovanie havárií v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu.
3. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
   Prostriedky fondu vedie a účtuje správca v analytickom členení podľa jednotlivých bytových domov. Nesmie ich použiť na krytie nákladov iných bytových domov vo svojej správe alebo vlastníctve.

4. Po dobu nedostatku finančných prostriedkov na príslušný bytový dom alebo nedostatku na fonde prevádzky, údržby a opráv nie je správca povinný vykonávať činnosť, na ktorú sa zaviazal v tejto zmluve a po celú dobu nedostatku finančných prostriedkov nie je v omeškaní s plnením povinností podľa tejto zmluvy.
5. Správca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nezabezpečením činnosti správcu podľa tejto zmluvy v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov na príslušný bytový dom alebo v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv domu. Správca rovnako nezodpovedá za škodu, ak vlastníci nedali súhlas na konkrétnu opravu alebo revíziu v bytovom dome, na nutnosť vykonania ktorej ich správca upozornil.

čl. IX
Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v jeho mene, v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl. III. bod 4, písm. a), b) a c) tejto zmluvy. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvojtretinovej väčšiny vlastníkov. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci.
2. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva voči tým záložným dlžníkom bytového domu, uvedeného v čl. II tejto zmluvy, ktorých dlh prevyšuje trojnásobok stanovenej mesačnej výšky preddavkov a príspevkov.
3. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení bytového domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci bytov sa súčasne zaväzujú, že sa zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
4. Vlastníci splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkom.
5. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
6. Zmluvnými stranami dohodnutý postup pri prevode vlastníctva bytu – pri predaji, zámene alebo darovaní:
   a/ Vlastníci v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho potvrdenie, že vlastník - predávajúci nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. O uskutočnenom prevode budú vlastníci informovať správcu bez zbytočného odkladu, najneskôr do 30 dní odo dňa odovzdania zmluvy na povolenia vkladu do katastra nehnuteľností. Pre prípad nesplnenia tejto povinnosti znášajú vlastníci prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu.
   b/Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom /predaj, darovanie, zámenná zmluva/na právnych nástupcov vlastníkov Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až po ich vysporiadaní.
   c/ Každý nový vlastník bytu v dome pristupuje k tejto zmluve o výkone správy podľa zák.č.182/1993 Z.z.
   d/ Vlastníci bytu - členovia družstva sú zároveň povinní v prípade prevodu bytu vysporiadať svoje členstvo v SBDO Nové Mesto nad Váhom dohodou o prevode členských práv a povinností. K uzavretiu dohody sú povinní dostaviť sa osobne do kancelárie správcu aj s nadobúdateľmi členstva /novými vlastníkmi bytu/.
   e/ Nájom bytu je vlastník povinný oznámiť správcovi do 7 dní odo dňa vzniku nájmu s uvedením trvania doby nájmu a oznámením počtu osôb, ktoré budú v byte bývať.

7. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov v bytovom dome, je pôvodný vlastník domu, ktorý je vlastníkom neprevedených bytov, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a má práva a povinnosti vlastníka bytu v dome.
8. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní zmenách, pri prenajatí bytu alebo jeho časti a pri inom nakladaní s bytom nerušili a neohrozovali ostatných obyvateľov domu pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
9. Vlastníci bytu sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na ich bytoch alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu a bytu alebo na príslušenstve, spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt užívajú.
10. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie, na nevyhnutnú dobu vstup do bytu zamestnancom správcu alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt.
Vstup do bytu musia vlastníci umožniť aj v prípade, že len z ich bytu je možný prístup k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu. Ak vlastník bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním.
11. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, porušili normy hlukovej priestupnosti alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu správcu, resp. súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.
12. Správca je oprávnený na účely správy bytového domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky v súlade s ustanoveniami všeobecne záväzných právnych predpisov, platných a účinných v Slovenskej republike , najmä zákonom č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení, pre účely plnenia zmluvného vzťahu ako i pre účely výkonu správy. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov v bytovom dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov v bytovom dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu v bytovom dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v bytovom dome.
13. Vlastníci /dotknuté osoby/ berú na vedomie, že spracovateľom osobných údajov je výhradne správca alebo ním poverené osoby a ich údaje v nevyhnutnom rozsahu uchováva len po dobu, ktorá je nevyhnutná na dosiahnutie účelu, pre ktorý sa spracúvajú a zároveň sú si vedomí, že sú povinní bez zbytočného odkladu správcovi oznámiť všetky zmeny v osobitných údajoch.
14. Správca oboznamuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, že ich osobné údaje môžu byť poskytované sprostredkovateľom. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu sa môžu pravidelne oboznamovať so zoznamom sprostredkovateľov, ktorý je uložený u správcu.
15. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s prenájmom a bežnou prevádzkou spoločných zariadení a častí bytového domu v súlade s podmienkami ustanovení zák.č.182/1993 Z.z. Pri spoločných priestoroch v bytovom dome musí správca dbať na to, aby vlastníci neboli obmedzovaní a rušení činnosťou nájomcov spoločných priestorov. Príjem za prenájom spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, spoločných priestorov príslušenstva a priľahlého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu

16. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace
a/ s predajom bytu podľa čl. IV, bod 14 tejto zmluvy,
b/ zastupovaním vlastníkov v exekučnom konaní, v ktorom bola nariadená exekúcia predajom bytu, ku ktorému je zriadené záložné právo v prospech ostatných vlastníkov v dome podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. ,
c/ zastupovaním vlastníkov pri dražbe bytu podľa zák.č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, ak predmetom dražby je byt, ktorý správca spravuje a ku ktorému je zriadené zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov v dome podľa§ 15 zák.č.182/1993 Z.z.

17. Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, ktorou sa ku dňu podpísania zmluvy určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie služieb spojených s užívaním bytu, vrátane poplatku za výkon správy a mesačného preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, v ktorom sa príslušný byt nachádza.

18. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa primerane použijú ustanovenia zákona č.182/1993 Z.z. a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení. /najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv, ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy a pod./Na účely DPH je táto zmluva považovaná ako obdoba komisionárskej zmluvy a jej právneho režimu.

19. Na členské vzťahy členov SBDO, ktorí sú zároveň vlastníkmi bytu, sa primerane použijú ustanovenia Stanov SBDO Nové Mesto nad Váhom.

20. Správca je povinný zasielať akúkoľvek korešpondenciu vlastníkovi na adresu uvedenú v tejto zmluve, ak vlastník správcovi písomne neoznámi zmenu adresy. Písomnosti sa považujú za doručené uplynutím 5 dní odo dňa odovzdania písomnosti správcom na poštovú prepravu na adresu podľa predchádzajúcej vety.

21. V prípade namontovania kamerového systému na bytový dom je prevádzkovateľ kamerového systému povinný označiť bytový dom oznámením príslušnou kombináciou piktogramu a textu podľa charakteru monitorovania miesta, že je priestor monitorovaný kamerovým systémom. Prevádzkovateľ je povinný vypracovať projekt na kamerový systém v zmysle zákona č.18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov, kde bude uvedený spôsob uloženia záznamov, manipulácia s nimi, ich likvidácia a pod. a zároveň určí na schôdzi vlastníkov bytov oprávnenú osobu zodpovednú za dodržiavanie ustanovení vyššie uvedeného zákona.

čl. X
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. Zmluva o výkone správy alebo jej zánik, schválené podľa ustanovení zák.č. 182/1993 Z.z. §14b ods. 1 písm. e/), ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov. Pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný fotokópiu schválenej zmluvy a pri jej zmene fotokópiu úplného znenia zmluvy doručiť každému vlastníkovi do 30 dní odo dňa jej schválenia vlastníkmi, ibaže vlastník výslovne prehlási, že mu pre jeho potreby postačuje sprístupňovanie originálu platného aktuálneho znenia zmluvy u osoby poverenej vlastníkmi bytov a nebytových priestorov bytového domu na podpis tejto zmluvy/zástupca vlastníkov/ u ktorej je originál zmluvy uložený.

3. Zmluva sa považuje za doručenú prevzatím zásielky, uplynutím lehoty na uloženie zásielky na pošte, ak si ju vlastník v úložnej lehote nevyzdvihne alebo po výzve odoprie prevzatie zásielky alebo doručením zástupcom vlastníkov bytov, proti podpisu vlastníka.

4. Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci aj správca. Vlastníci môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.

5. Výpovedná lehota tejto zmluvy je tri mesiace, prípadne dohodou zmluvných strán. Výpovedná lehota začne plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
6. Ak správca končí svoju činnosť podľa tejto zmluvy, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto bytového domu a odovzdať novému správcovi alebo spoločenstvu vlastníkov bytov všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania prostriedkov Fondu prevádzky , údržby a opráv a plnenia spojené s užívaním bytu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nové účty bytového domu zriadené novým správcom alebo spoločenstvom. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účte domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet bytového domu, založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
7. Do skončenia správy bytového domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou bytového domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov, na nového správcu alebo spoločenstvo.
8. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nemajú založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov a správcu sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci uzavretú 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, ktoré súvisia so správou domu alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytového domu. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov a zároveň je povinný určiť predsedu spoločenstva a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.
9. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať na základe dohody oboch zmluvných strán, a to formou nového úplného znenia Zmluvy o výkone správy alebo v prípade menej početných zmien alebo menej zložitých zmien zmluvy formou písomného dodatku k zmluve.
10. Právne vzťahy, ktoré nie sú osobitne touto zmluvou upravené, sa riadia príslušnými platnými zákonmi a predpismi Slovenskej republiky.
11. Zmluva (s prílohou aktuálneho zoznamu vlastníkov) je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre správcu a jeden pre osobu poverenú vlastníkmi. Vlastníkom budú doručené kópie tejto zmluvy (bez zoznamu aktuálnych vlastníkov).
12. Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpísania zmluvnými stranami.
13. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú s dohodnutou výpovednou lehotou 3 mesiace pre obe zmluvné strany. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov /§ 14 zák.č.182/1993 Z.z./. Ku dňu skončenia výpovednej lehoty sú vlastníci povinní zabezpečiť správu domu iným správcom alebo spoločenstvom vlastníkov bytov. Ku zmene alebo dodatkom k tejto zmluve je potrebný súhlas správcu a nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v bytovom dome.
14. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli, s jej znením súhlasia, nepodpísali ju v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej obsahom ju vlastnoručne podpisujú.
15. Nadobudnutím platnosti a účinnosti tejto zmluvy sa ruší pôvodná zmluva o výkone správy zo dňa

V Novom Meste nad Váhom dňa :

Stavebné bytové družstvo občanov
Nové Mesto nad Váhom

.....
Ing. Dušan Ostrovský
predseda predstavenstva

.....
osoba poverená vlastníkmi:

.....
Mgr. Miroslav Kozák
člen predstavenstva