

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY,

uzatvorená v zmysle ust. § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,

medzi

vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, spoluvlastníkmi spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príslušeného pozemku bytového domu Plzeňská 11, so súpisným číslom 18, nachádzajúcim sa na ulici Plzeňská 11 v Bratislave, postavenom na parcele registra „C“ č. 11329 evidovanom Okresným úradom Bratislava III, katastrálnym odborom, na LV č. 3290, katastrálne územie: Bratislava – Nové Mesto, v obci: Bratislava okres: Bratislava (ďalej len ako „vlastníci bytov a nebytových priestorov“ alebo „vlastníci“)

a

Názov: Meopta, správa a údržba bytov, s.r.o.
Sídlo: Hagarova 9/B, 830 04 Bratislava
IČO: 35 750 634
DIČ/IČ DPH: SK2020230520
Zapísaný: v OR OS BA I, odd. Sro, vl. 17699/B
Zastúpený: konateľmi : Petrovičová Mariana a Petrovičová Denisa
Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.
Emailová adresa: rneosprava@gmail.com ; rneosprava.info@gmail.com
Telefonický kontakt: 0905 / 752 733 ; 0911 / 347 816
(ďalej len ako „správca“)

Článok I. PREDMET ZMLUVY

1. Predmetom Zmluvy o výkone správy (ďalej len ako „zmluva“) je komplexné zabezpečenie výkonu správy bytového domu so súpisným číslom 2478, nachádzajúcim sa na ulici Plzeňská 11, v Bratislave, postavenom na parcele č. 11329, evidovanom Okresným úradom Bratislava III, katastrálnym odborom, na LV č. 3290, katastrálne územie: Bratislava – Nové Mesto, vrátane jeho spoločných častí, zariadení, príslušenstva a príslušeného pozemku.(ďalej len ako „**bytový dom**“).
2. Správou bytového domu v zmysle ods. 1. tohto článku zmluvy sa rozumie súhrn činností správcu, prostredníctvom ktorých správca ako právnická osoba v rámci predmetu svojho podnikania zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušeného pozemku a príslušenstva bytového domu, špecifikovaného v predchádzajúcom odseku tohto článku zmluvy,
 - b) služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome,
 - c) hospodárenie s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s odbornou starostlivosťou a v súlade so zákonom a s touto zmluvou,
 - d) vymáhanie škody, ktorá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou niektorého z vlastníkov bytu alebo nebytového priestoru,
 - e) sledovanie úhrad za plnenia a úhrad preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a vymáhanie vzniknutých nedoplatkov,
 - f) zvolávanie schôdzí vlastníkov,
 - g) vypracovávanie ročných plánov opráv, predkladanie ročných správ o činnosti a navrhovanie výšky tvorby fondu prevádzky údržby a opráv bytového domu na kalendárny rok,
 - h) všetky ďalšie činnosti potrebné pre výkon efektívnej a z hospodárskeho hľadiska účelnej správy

bytového domu podľa príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zmluvy.

Článok II.

SPÔSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, SPOLOČNÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1. Správca je povinný vykonávať správu bytového domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
2. Správca hospodári s finančnými prostriedkami a s ďalším majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou, ako aj v súlade s touto zmluvou tak, aby zabezpečil čo najhospodárnejší a najefektívnejší výkon správy bytového domu.
3. Správca je za každých okolností povinný uprednostniť záujmy vlastníkov pred svojimi podnikateľskými (prípadne inými) záujmami.
4. Pri obstarávaní jednotlivých tovarov a služieb je správca povinný dojednať pre vlastníkov čo najvýhodnejšie podmienky. Pri výbere dodávateľa je správca povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie činností, ktoré je správca podľa zákona a zmluvy povinný vykonať aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.
5. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy.
6. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, ktorý prislúcha k jeho bytu alebo nebytovému priestoru.
7. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci vo všetkých veciach ich spoločného záujmu, a to aj bez osobitnej plnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
8. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Článok II. a

OSOBITNÉ USTANOVENIA K SPÔSOBU VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, SPOLOČNÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU

1. Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov, zvolený vlastníkmi, ktorý je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami

vlastníkov.

2. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Správca je povinný podať príslušnému okresnému úradu, katastrálnemu odboru návrh na vykonanie záznamu o zákonnom záložnom práve na príslušný list vlastníctva do jedného mesiaca odo dňa účinnosti zmluvy (len ak záznam doposiaľ evidovaný nie je).
4. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy.
5. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome pristupuje k Zmluve. Zmluvu nie je možné vypovedať na základe prevodu alebo prechodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.
6. Prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva k 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.
7. 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.

Článok III.

PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

1. V rámci zabezpečenia riadneho a efektívneho výkonu správy, prevádzky bytového domu a obstarávania služieb a tovaru je správca povinný:

a) V oblasti finančno-ekonomickej agendy bytového domu:

1. Správca je povinný vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku, ako aj prevádzku domu v súlade s domovým poriadkom a tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych, užívacích a udržiavacích práv v bytovom dome.
2. Za účelom splnenia povinnosti správcu uvedenej v bode 1. tohto článku sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu a časovom zabezpečení týchto povinností zo strany správcu:
 - a) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. predpisy o ochrane pred požiarmi o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon.) a podľa požiadaviek vlastníkov,
 - b) v rámci zabezpečovania poskytovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov správca bude zabezpečovať tieto služby:
 - dodávku studenej vody z verejného vodovodu (ďalej len „SV“),
 - odvedenie odpadových vôd verejnou kanalizáciou,
 - odvedenie zrážkovej vody,
 - dodávka tepla a teplej úžitkovej vody (ďalej len „TV“),
 - odpočet vodomeroch na SV, TV a meračov tepla,
 - osvetlenie spoločných priestorov domu,
 - odvoz tuhého domového odpadu,

- deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekcii,
- servis výťahových zariadení,
- spracovanie účtovnej dokumentácie týkajúcej sa hospodárenia s finančnými prostriedkami domu (objednávok, faktúr, pokladne, bankových výpisov) samostatne na dvoch účtoch: na účte fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len FPÚaO) a na účte služieb,
- domové zvončeky,
- údržbu a opravy bleskozvodu,
- poistenie domu a spoločných priestorov na osobitnú žiadosť vlastníkov,
- upratovanie spoločných priestorov v dome a chodníkov prísluších k domovej nehnuteľnosti,
- upratovanie, odhŕňanie snehu a posyp chodníkov v zimných mesiacoch podľa Všeobecného záväzného nariadenia Mestská časť Bratislava- Nové Mesto, Miestny úrad,
- ochranu pred požiarom domu,
- zabezpečenie 24- hodinovej Havarijnej služby, hradenej z FPÚaO,
- revízie elektrických a plynových zariadení a bleskozvodu,
- účasť na rokovaní so štátnymi orgánmi pri kontrolách týkajúcich sa tejto zmluvy,
- účasti na rokovaní o prenájme resp. predaji časti spoločných priestorov,
- zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy za odplatu, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, alebo vyplývajú z textu tejto zmluvy.

3. Správca je povinný vypracovať pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zálohový predpis (ďalej ZP):

- a) zálohových preddavkov na služby podľa plochy podielu a osôb v byte. Pri výpočte výšky mesačných preddavkov sa bude vychádzať zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

Uvedené platby budú vlastníci uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca formou sústredeného inkasa, alebo priamo na účet domu,

- b) s uvedením platby do FPÚaO, podľa spoluvlastníckeho podielu. Uvedené platby do FPÚaO budú vlastníci bytov poukazovať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na variabilné číslo prostredníctvom sústredeného inkasa, alebo priamo na účet domu,

- c) s uvedením platby za správu podľa článku III. bod 2 písmeno c. Uvedené platby budú vlastníci uhrádzať mesačne najneskôr do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca formou sústredeného inkasa, alebo priamo na účet domu.

4. Výšku preddavkových platieb za služby spojené s užívaním bytov a spoločných priestorov môže správca upraviť aj v priebehu kalendárneho roka, ak na to budú opodstatnené dôvody a po predchádzajúcej konzultácii so zástupcami vlastníkov bytov (ďalej len "ZVB"). Schválenú zmenu preddavkových platieb za služby oznámi správca vlastníkom a nájomcom bytov a NP zaslaním nového ZP, ktorý bude označený VS.

5. Zmluvné strany sa dohodli, že vyúčtovanie nákladov jednotlivých služieb je správca povinný vykonať za:

- a) dodávku SV a TV podľa nameraných hodnôt z vodomeroch namontovaných v bytoch a nebytových priestoroch,
- b) odvádzanie odpadových vôd verejnou kanalizáciou,

- c) odvádzanie zrážkovej vody podľa plochy bytu (m²),
 - d) dodávku tepla podľa meračov tepla a podlahovej plochy bytu a spoločných priestorov,
 - e) osvetlenie spoločných priestorov domu podľa osôb,
 - f) odvoz tuhého domového odpadu podľa osôb,
 - g) deratizáciu, dezinfekciu a dezinsekciu podľa plochy v m² bytu,
 - h) servis a užívanie výťahových zariadení podľa osôb,
 - i) poistenie domu podľa m² ,
 - j) bankové poplatky,
 - k) poplatok za spracovanie vyúčtovania,
 - l) upratovanie spoločných priestorov v dome a chodníkov priľahlých k domovej nehnuteľnosti podľa osôb. Ak službu bude vykonávať správca, je oprávnený si účtovať sadzbu podľa platného sadzobníka služieb,
 - m) odmenu ZVB ak je schválená na schôdzi vlastníkov bytov.
6. Vyúčtovanie skutočných nákladov na dom a byty s preddavkovými platbami za služby spojenými s užívaním bytov a spoločných priestorov za príslušný kalendárny rok, je správca povinný po predchádzajúcom prerokovaní ZVB vykonať najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka. V prípade nedodržania termínu rozúčtovania nákladov za plnenie služieb z viny správcu, nemá tento nárok na alikvotnú časť správcovského poplatku za dobu omeškania vyúčtovania.
 7. Správcom zistené nedoplatky ročného vyúčtovania za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu je vlastník povinný vyrovnať do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Správcom zistené preplatky ročného vyúčtovania za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu je tento povinný ich vyrovnať do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania vlastníkovi.
 8. Správca sa zaväzuje zabezpečovať činnosti, ktoré sú predmetom tejto zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a hospodárnosťou.
 9. V prípade, že vlastníci požadujú iný spôsob rozúčtovania, musia o to písomne požiadať správcu najneskôr do 31. októbra v aktuálnom roku a nový spôsob sa uplatní od 1. Januára nasledujúceho roku. Podmienkou zmeny rozúčtovania je dvoj tretinový súhlas vlastníkov bytov jednotlivého domu.
 10. Správca je povinný do 30. Posledného dňa v mesiaci nasledujúcom po uplynutí štvrtého roka neplatenia v ktorom sa malo uskutočniť uhradenie platieb uvedených v článku II. bod 3, písomne upozorniť vlastníkov, ktorí tak neurobili. Za každé vypracovanie upomienky, doručenie s doručenkou, pripíše správca vlastníkovi 10 €, (ktoré si odúčtuje z konta vlastníka) ktorý je s platbou v omeškaní.
 11. Bez súhlasu ZVB správca nemôže prostriedky z účtov navzájom presúvať. Ročné úroky z účtu služieb ostávajú na účte služieb a budú odrátané z bankových poplatkov.
 12. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vzniknú nezabezpečením činností podľa predmetu zmluvy, ak tieto nemohol zabezpečiť pre nedostatok finančných prostriedkov, alebo si vlastníci nesplnili povinnosti uvedené v článku II. bod 3 písmeno a) tejto zmluvy.
 13. Správca je povinný hospodárne a účelne vynakladať zverené finančné prostriedky a viesť evidenciu príjmov a výdavov tak, aby umožnil ZVB jednoduchú kontrolu. Za tým účelom:
 - všetky pokladničné doklady a faktúry uhradené z FPÚaO musia byť podpísané ZVB,
 - zmluvy o dielo, dohody a dodatky k dodávateľským zmluvám musia byť podpísané ZVB,
 - správca je povinný podávať ročnú správu o hospodárení s prostriedkami vo FPÚaO a fonde služieb.

14. Správca nezodpovedá za škody, ktoré vznikli ešte pred tým, ako správca mohol odstrániť závady zistené pri vstupnej – preberacej prehliadke bytovej časti domu na ktorú upozornil v preberacom protokole.
15. V prípade, že správca svojim konaním spôsobí škodu, nie sú tým dotknuté práva vlastníkov na uplatnenie náhrady škody.
16. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene a na ich náklady:
- podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy a prevádzky domu, spoločných častí a zariadení domu,
 - prijímal plnenia zo súdne priznaných rozhodnutí,
 - podával návrhy na exekučné konanie,
 - podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky, vzdával sa ich podania,
 - v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaniach s tretími osobami.

Správca je povinný o návrhoch na súdne konanie a súdnych rozhodnutiach informovať ZVB.

17. Správca je povinný bezodkladne informovať všetkých vlastníkov v prípade prípravy akejkoľvek právnej zmeny spoločnosti (zrušenie, splynutie, zlúčenie), pričom takáto zmena môže byť vykonaná len bez ujmy vlastníkov.

b) V oblasti technicko – prevádzkovej agendy bytového domu:

- zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, vrátane lodžií, balkónov a terás (ak ide o spoločné časti domu), spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
- zabezpečiť obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v rozsahu a za podmienok odsúhlasených zo strany vlastníkov,
- vypracovať ročný plán opráv najneskôr do 30. novembra bežného roka, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok,
- zabezpečiť služby spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru v bytovom dome v rozsahu plynulej dodávky studenej vody, tepla, odvádzania odpadových a zrážkových vôd, dodávky elektrickej energie pre spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, dodávku plynu, opravu a údržbu výťahov, odstraňovanie havarijného stavu v spoločných častiach a na spoločných zariadeniach bytového domu,
- zabezpečiť komplexnú protipožiarnu ochranu bytového domu, vrátane prevencie,
- zabezpečiť bezpečnosť a ochranu zdravia pri práci, dezinfekciu, dezinfekciu, deratizáciu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v súlade s príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi,
- zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov a tretích osôb, a to aj bez ich predchádzajúceho súhlasu,
- aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok vlastníkov a tretích osôb.

c) V oblasti zmluvnej právnej agendy a agendy spojenej s vymáhaním pohľadávok:

- evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
- priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov v dome; za správnosť, úplnosť a súlad evidencie so skutočným stavom je zodpovedný správca,
 - viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
 - viesť podrobnú dokumentáciu mimosúdneho vymáhania pohľadávok v dome a sporov týkajúcich sa domu riešených mimosúdnou cestou,
 - zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie zmluvy o výkone správy,
 - zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie zmlúv o nájme spoločných nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - zabezpečiť vypracovanie, spracovanie a vedenie zmlúv o poskytovaní služieb a dodaní tovarov s externými spoločnosťami, nevyhnutných k riadnej prevádzke bytového domu a dojednávať zmluvné podmienky čo najvýhodnejšie pre vlastníkov,
 - viesť a aktualizovať evidenciu vlastníkov v bytovom dome,
 - zastrešiť ochranu osobných údajov evidovaných vlastníkov v bytovom dome v rozsahu ustanovenom príslušnými všeobecne záväznými právnymi predpismi a zmluvou,
 - zabezpečiť vykonávanie vymáhania nedoplatkov od vlastníkov, obchodných pohľadávok od externých spoločností dodávajúcich tovary a poskytujúcich služby pre bytový dom, ako aj iných pohľadávok, veriteľom ktorých sú vlastníci v bytovom dome, vrátane vymáhania škody, ktorá vlastníkom vznikla činnosťou tretej osoby alebo činnosťou niektorého vlastníka bytu/nebytového priestoru v bytovom dome,
 - podľa potreby, najmenej však raz ročne, zvolávať schôdze vlastníkov alebo ak o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov v bytovom dome,
 - uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku voči tretím osobám,
 - podávať návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome na uspokojenie pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom podľa ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov alebo nebytových priestorov v mene ostatných vlastníkov automaticky, ak istina dlhu vlastníka presiahne sumu 2.000,00 EUR/ na vlastníci bytov súhlasia, že návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome bude vykonaný po presiahnutí uvedenej čiastky a to bez ďalšieho súhlasu vlastníkov bytov v bytovom dome,
 - podávať návrhy na začatie exekúcie, návrhy na začatie súdneho konania a súdne žaloby,
 - bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome o zmene, zrušení, splnutí alebo zlúčení správcov,
 - nepoužiť majetok vlastníkov na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu,
 - nevyužiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

d) V oblasti spotrebiteľskej právnej agendy:

- informovať vlastníkov o podmienkach a spôsobe uplatnenia reklamácií ním poskytovaných služieb, vrátane údajov o tom, kde možno reklamáciu uplatniť,
- vybaviť každú reklamáciu vlastníka najneskôr v lehote 30 dní odo dňa jej uplatnenia,
- vystaviť vlastníkovi písomné potvrdenie o uplatnení reklamácie najneskôr spolu s dokladom o vybavení reklamácie
- doručiť vlastníkovi písomný doklad o vybavení reklamácie, najneskôr do 30 dní odo dňa jej uplatnenia, doporučenou zásielkou alebo prostriedkami diaľkovej komunikácie v prípade, ak bola reklamácia uplatnená prostredníctvom týchto prostriedkov
- viesť evidenciu o reklamáciách v rozsahu údajov o dátume uplatnenia reklamácie, dátume a spôsobe vybavenia reklamácie a poradového čísla dokladu o uplatnení reklamácie,
- na požiadanie orgánu dozoru alebo niektorého z vlastníkov predložiť evidenciu o uplatnených

reklamáciách na nahliadnutie.

2. Správca je oprávnený:

- a) odvádzať si z účtu bytového domu poplatok za výkon správy, vo výške a v intervale odsúhlasenom vlastníkami v tejto Zmluve,
- b) vo vlastnom mene zastupovať a konať na účet vlastníkov pred súdom a iným orgánom verejnej moci podľa podmienok ustanovených v zákone a v tejto zmluve,
- c) spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rozsahu meno a priezvisko vlastníka, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, e – mailová adresa, číslo účtu a kód banky,
- d) upraviť výšku poplatku za výkon správy o výšku inflácie zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok, a to vždy k 01.07.bežného roka a v prípade zmeny štruktúry rozsahu poskytovaných služieb.

Článok IV.

UKONČENIE ČINNOSTI SPRÁVCU

1. Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť, je povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. V rovnakej lehote je správca zároveň povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.
2. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok podľa ods. 1 tohto článku, vrátane všetkých písomných materiálov súvisiacich so správou domu, nemá až do ich predloženia nárok na platbu za správu.

Článok V.

ZÁSADY VÝŠKY URČENIA POPLATKU ZA VÝKON SPRÁVY

1. Za vykonávanie činností v zmysle Zmluvy má správca nárok na poplatok vo výške 6,50 Eur za každý byt, vrátane DPH, splatný k 15. dňu mesiaca.
2. Poplatok za výkon správy je možné navýšiť iba so súhlasom vlastníkov; to neplatí ak ide o navýšenie z dôvodu inflácie a zmeny sadzby DPH.
3. Upravená výška poplatku za výkon správy je vždy súčasťou písomného očíslovaného dodatku k Zmluve, a oznámenie o zvýšení zároveň súčasťou mesačného zálohového predpisu za mesiac, za ktorý si správca prvýkrát uplatnil zvýšený poplatok za výkon správy. Mesačný zálohový predpis podľa tohto odseku doručí správca všetkým vlastníkom v bytovom dome.
4. Nárok na poplatok za výkon správy správca nemá, ak:
 - a) do 30. novembra bežného roka nepredloží ročný plán opráv bytového domu na nasledujúci kalendárny rok,
 - b) do 31. mája nasledujúceho roka nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu,
 - c) do 31. mája nasledujúceho roka nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome

- vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia,
- d) v prípade nepredloženia správy o činnosti a písomných materiálov podľa Článku IV ods. 2 zmluvy a to až do predloženia dokumentov podľa písmen a - d tohto odseku.
5. Súčasťou poplatku za výkon správy nie sú činnosti správcu špecifikované v Prílohe č. 2 zmluvy:
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať poplatok za výkon správy.

Článok VI. ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU

1. Správca je povinný každoročne, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, a tiež najneskôr v deň zániku zmluvy o výkone správy alebo v deň skončenia činnosti správcu pre bytový dom predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok (v prípade zániku zmluvy a skončenia činnosti správcu za celé obdobie výkonu správy od predloženia poslednej správy), ktorý je rozhodujúcim obdobím, v rozsahu informácií o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a zariadení domu, ako aj ďalších významných skutočnostiach, ktoré sú spôsobilé ovplyvniť užívacie, dispozičné, majetkové, prípadne aj iné práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Správa o činnosti podľa ods. 1 tohto článku obsahuje:
 - a) základné údaje o dome,
 - b) informácie o finančnom hospodárení domu, vrátane uvedenia:
 - zostatku na účte bytového domu vedeného v banke,
 - nákladoch bytového domu, ktoré vznikli za rozhodujúce obdobie, spolu s rozpisom jednotlivých položiek,
 - nedoplatkoch bytového domu evidovaných za rozhodujúce obdobie,
 - účtovnom stave fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane uvedenia údajov o jeho počiatočnom stave, čerpaní, tvorbe a zostatku za rozhodujúce obdobie.
 - c) popis stavu spoločných častí a zariadení, príslušenstva, príslušného pozemku a konštrukčných prvkov bytového domu,
 - d) informácie o vykonaných a plánovaných odborných prehliadkach a skúškach technických zariadení bytového domu,
 - e) údaje o poistení a úveroch bytového domu,
 - f) prehľad zmlúv o prenájme spoločných priestorov bytového domu,
3. V prípade legislatívnych zmien týkajúcich sa rozsahu a obsahových náležitostí správy o činnosti podľa odseku 1. tohto článku je správca povinný prispôbiť rozsah a obsah aktuálnym legislatívnym požiadavkám, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok VII. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome je povinný:
 - a) **V oblasti finančnej:**
 1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú svoje práva a povinnosti realizovať v súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v platnom znení a touto zmluvou.
 2. Na zabezpečenie prevádzky údržby a opráv spoločných zariadení, spoločných častí a príslušenstva domovej nehnuteľnosti sú vlastníci bytov a spoločných priestorov povinní poukazovať platbu na spoločný účet domu vedený správcou:
 - a) do FPÚaO mesačnými preddávkami a to, vo výške odsúhlasenej nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na svojich schôdzach podľa spoluvlastníckeho podielu,

- b) do fondu služieb poukazovať mesačne preddavky na poskytovanie služieb uvedených v článku II. bod 2 písmeno b) a bod 3 písmeno a) tejto zmluvy,
3. V prípade omeškania s platbami podľa článku II. bod 3 tejto zmluvy sú vlastníci povinní zaplatiť spolu s omeškanou platbou aj pokutu z omeškania, popr. Úrok z omeškania vo výške stanovenej občianskym zákonníkom a ECB (Európskou centrálnou bankou) za každý deň omeškania, ktorý je príjmom do FPÚaO. Za každé vypracovanie upomienky s doručenkou pripíše správca 10,00 € a poštovné za každú upomienku na konto vlastníka, ktorý je s platbou v omeškaní. Poplatok si správca odúčtuje z konta vlastníka.
4. Vlastníci bytov a NP sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi:
- zmeny v počte osôb, ktoré byt užívajú a to do 15 dní od kedy táto skutočnosť nastala,
 - prevod vlastníctva bytu na inú osobu a to do 15 dní od uskutočnenia zmeny,
 - ďalšie nové skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za služby poskytované s užívaním bytov niektorým z vlastníkov, prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodujúce na určenie výšky úhrady za služby poskytované s užívaním bytu a to do 30 dní odkedy táto skutočnosť nastala.
 - v prípade nesplnenia tejto povinnosti niektorým z vlastníkov, bude tento zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne správcovi, alebo ostatným vlastníkom.
5. Vlastník bytu v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu ZVB, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky, alebo opravy, ak opravu zabezpečí sám, alebo ide o opravu spoločných častí domu, alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu.
6. Vlastníci bytov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov, ktoré zvoláva správca z podnetu 1/4 všetkých vlastníkov, alebo z vlastného podnetu podľa potreby, najmenej jedenkrát ročne.
7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach vchodov domu, príslušenstve a najmä o výške tvorby a konkrétnom použití FPÚaO. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov v dome. Za každý byt v dome má vlastník jeden hlas. O priebehu schôdze vlastníkov bytov spíše správca, alebo iná osoba poverená vlastníckmi zápisnicu. Zápisnica aj s prezentačnou listinou je k nahliadnutiu u správcu. Na výveske domu bude vyvesená iba zápisnica.
8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní odstrániť závary a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, alebo príslušenstve spôsobili sami, alebo osoby, ktoré ich byt užívajú a to do 30 dní od vzniku škody najneskôr.
- Vlastník bytu sa nemôže odpojiť od centrálneho rozvodu tepla a dodávky TUV bez súhlasu všetkých ostatných vlastníkov a dodávateľa tepla.
9. vlastníci nemôžu vykonávať úpravy v byte, spoločných častiach a zariadeniach domu, ktorými by menili vzhľad a zariadenie domu bez vyjadrenia správcu a súhlasu 2/3 väčšiny vlastníkov a bez dodržania všetkých právnych predpisov t.j. stavebný zákon, slovenské technické normy, predpisov ochrana bezpečnosti práce a ochrane pred požiarmi, hlavne neodkladať svoje veci na chodbách a schodištiach ako aj v ostatných spoločných priestoroch domu. V prípade ich neodstránenia po márnej výzve správcu v určenej lehote splnomocňujú správcu v určenej lehote k ich odvozu a likvidácii na náklady vlastníka.
10. Vlastník bytu sa nemôže odpojiť od centrálneho rozvodu tepla a dodávky TV bez súhlasu všetkých ostatných vlastníkov a dodávateľa tepla.
11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov si zvolia ZVB, ktorí sa pravidelne stretávajú, spolu so správcom plánujú opravy, údržbu, kontrolujú výkon správy, čerpanie s prostriedkami domu, informujú obyvateľov domu o investíciách a činnosti v dome. V prípade potreby zvolávajú schôdze vlastníkov.
12. Osoby s ktorými vlastník uzavrel nájomnú zmluvu a osoby, ktoré s touto osobou žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt, spoločné časti a zariadenia domu, ktorých užívanie je spojené

s užívaním bytu v dome podľa počtu osôb, ktoré tento nájom užívajú. Zálohový predpis bude vypracovaný podľa skutočného počtu osôb.

b) V oblasti stavebných úprav a v rámci riadnej údržby a vykonávania opráv:

- na svoje vlastné náklady udržiavať byt alebo nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať jeho údržbu a opravy,
- odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú, bez ohľadu na skutočnosť, či išlo o úmyselné alebo neúmyselné konanie,
- umožniť na požiadanie, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu alebo nebytového priestoru správcovi, zástupcovi vlastníkov, osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, prípadne inej poverenej osobe, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním,
- zdržať sa vykonávania úprav bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov,
- konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru (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 spoluužívacích práv,
- umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia; vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za škody vzniknuté opomenutím splnenia predmetnej povinnosti,
- pri stavebných úpravách umožniť správcovi prístup do bytu alebo nebytového priestoru z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo spoločné zariadenia bytového domu; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní správcovi vstup, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu,
- pri nakladaní s bytom a nebytovým priestorom dbať na bezpečnosť, ako aj ochranu života, zdravia a majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, a tiež na ochranu života, zdravia a majetku tretích osôb, a za týmto účelom zároveň dodržiavať všetky ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov prijatých na úseku bezpečnosti,
- pri stavebných úpravách na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu; ak vlastník napriek výzve vstup do bytu alebo nebytového priestoru neumožní, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

c) V oblasti poskytovania údajov a informácií:

- bezodkladne nahlásiť správcovi:
 - a) zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov,
 - b) nájom bytu alebo nebytového priestoru, ako aj zmeny v osobách nájomníkov,
 - c) zmenu mena, priezviska/názvu, adresy trvalého pobytu/sídla a kontaktných údajov,
 - d) zmenu korešpondenčnej adresy
 - e) závady na meracích zariadeniach v byte a v nebytovom priestore, výmenu vykurovacích telies,

prípadne aj iné skutočnosti spôsobilé ovplyvniť rozúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu,

- f) zmenu v osobe vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, vrátane oznámenia kontaktných údajov nového vlastníka; za predmetnú povinnosť zodpovedajú pôvodný aj nový vlastník spoločne a nerozdielne, pričom za účelom jej splnenia sú zároveň povinní poskytnúť si vzájomnú súčinnosť,
- odovzdať správcovi všetky ním vyžadované doklady a písomnosti, ktoré sú nevyhnutne potrebné pre riadne plnenie si povinnosti správcu podľa zmluvy.

2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome je oprávnený:

- spolu s osobami, ktoré s ním žijú v domácnosti nerušene užívať byt alebo nebytový priestor v bytovom dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- nahliadať do všetkej dokumentácie a dokladov týkajúcich sa správy bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie,
- vyžadovať od správcu vyhotovenie kópií z dokumentácie a dokladov týkajúcich sa správy bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, za úhradu vecných nákladov, ktoré správcovi v súvislosti s ich vyhotovením vzniknú,
- prenajať byt alebo nebytový priestor inej osobe,
- zriadiť k bytu alebo nebytovému priestoru právo v prospech tretej osoby (predovšetkým záložné právo, vecné bremeno),
- zúčastňovať sa na správe bytového domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy, spoločných častí a spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku bytového domu,
- podať návrh na nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru niektorého z vlastníkov, ak tento vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje riadny výkon ich vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu; spory vzniknuté porušením predmetnej povinnosti riešia vlastníci v rámci eliminovania súdnych poplatkov a efektivity z časového hľadiska prioritne dialógom na schôdzi, a ak je to potrebné, za súčinnosti mediátora,
- podať žalobu prehlasovaného vlastníka alebo návrh na rozhodnutie v prípade rovnosti hlasov alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, za podmienok ustanovených v zákone a zmluve,
- v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho zastupovala pri hlasovaní v bytovom dome,
- uplatniť reklamáciu služieb poskytovaných správcom, a využiť všetky ďalšie súvisiace práva spojené s uplatnením tejto reklamácie za podmienok ustanovených zákonom č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a zmluvou.

Článok VIII.

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV A OPRÁVNENIE SPRÁVCU DISPONOVAŤ S TÝMITO PROSTRIEDKAMI

1. Fond prevádzky údržby a opráv slúži na úhradu nákladov spojených so zabezpečovaním údržby, opráv, prípadne vylepšení spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Finančné prostriedky na FPÚaO správca vedie na osobitnom účte správcu za dom samostatne a nesmie ho s výnimkou prípadu uvedeného v článku VI. bod 9 tejto zmluvy použiť na iné účely. Mesačné úroky tvoria súčasť finančných prostriedkov na tomto účte.

2. Finančné prostriedky z FPÚaO môže správca použiť na financovanie opráv a údržbu nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 500,00 EUR. Rozhodovanie o použití prostriedkov
3. prijatých od vlastníkov na plnenie a z FPÚaO v rozsahu od 500,00 EUR do 1 000,00 EUR podlieha schváleniu ZVB. Na čerpanie prostriedkov z FPÚaO, na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu v rozsahu nad 1 000,00 EUR budú vypracované tri cenové ponuky pre výber dodávateľa, z ktorých ZVB spolu so správcom vyberú najvýhodnejšiu ponuku. O výsledku výberového konania budú vlastníci oboznámení na spoločnej schôdzi, kde uvedená ponuka bude nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov schválená. V prípade neschválenia cenovej ponuky bude opakovaný výber dodávateľa a opätovne prebehne schvaľovací proces s vlastníkami bytov.

Do 30.11. bežného kalendárneho roka predloží správca ZVB na schválenie plán opráv, údržby a revízií na nasledujúci rok.

Bez súhlasu vlastníkov môže správca z FPÚaO čerpať finančné prostriedky na opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domovej nehnuteľnosti:

- v prípadoch havárií,
- v prípadoch zabezpečenia revízií elektrických rozvodov spoločných častí domu, plynu, bleskozvodu, výťahov, hydrantov a regulačnej stanice plynu a požiarnej ochrany.

S nákladmi vynaloženými na tieto účely správca bezodkladne oboznámi ZVB.

4. Z FPÚaO sa hradia aj opravy:

- na hlavnom tlakovom potrubí SV po prvý uzáver v byte vrátane,
- na hlavnom tlakovom potrubí TV po prvý uzáver v byte vrátane,
- opravy vodomeroch SV,TV,
- na hlavnom odpadovom potrubí po posledné tesnenie napojenia do bytu vrátane,
- na rozvode ÚK po bytový uzáver vrátane,
- paušálny poplatok za výkon havarijnej služby.

5. V prípade, že správca v súvislosti s výkonom správy a údržby spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva písomne upozorní vlastníkov bytov a NP na nevyhnutnú potrebu opráv a vlastníci neodsúhlasia ich vykonanie alebo je nedostatok finančných prostriedkov na vykonanie opráv, správca nezodpovedá za vzniknutú škodu.
6. ZVB a vlastníci bytov majú právo kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva príslušného vchodu domu. Na požiadanie ZVB umožní správca nahliadnutie do výpisov účtov.
7. Prostriedky FPÚaO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
8. Na financovanie prevádzky, údržby, opráv, modernizácie a rekonštrukcie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov bytového domu, príslušenstva a príslušného pozemku sa zriaďuje fond prevádzky údržby a opráv domu (ďalej len ako „FPÚO“).
9. Príjmom FPÚO sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) 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,

- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) ďalšie príjmy v prípade dohody vlastníkov.
10. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní poukazovať preddavky do FPÚO mesačne vopred, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo vlastnícke právo k bytu/nebytovému priestoru zapísané v evidencii katastra nehnuteľností.
 11. Výšku preddavku do FPÚO určujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vždy na jeden rok vopred, a to tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj náklady na plánovanú obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu.
 12. Z FPÚO sa financujú aj opravy balkónov, lodží a terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.
 13. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do FPÚO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, ktorá je spoločnou časťou domu, pre účely tvorby FPÚO sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
 14. Pri určovaní výšky preddavkov do FPÚO sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome.
 15. Prostriedky FPÚO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚO.
 16. Správca eviduje prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
 17. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FPÚO od správcu.
 18. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FPÚO.
 19. Správca je povinný informovať vlastníkov o čerpaní prostriedkov z FPÚO na schôdzi vlastníkov nadchádzajúcej obdobiu, za ktoré boli prostriedky čerpané.

Článok IX.

ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMI

1. Za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru sa považuje:
 - a) osvetlenie spoločných častí domu,
 - b) odvoz odpadov,
 - c) užívanie výtahov,
 - d) upratovanie,
 - e) dodávka tepla a teplej vody,
 - f) dodávka vody od vodárenských spoločností
 - g) odvádzanie odpadových vôd,
 - h) odpratávanie snehu,
 - i) iné – služby sú vyšpecifikované podľa typu bytového domu
2. Úhrady za plnenia vo výške ustanovenej predpisom vyhotoveným správcou na základe zásad odsúhlasených vlastníckmi, údajov z minulých období a predpokladu plnenia počas roka sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet bytového domu v banke, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, kedy bolo ich vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru v bytovom dome zapísané do evidencie katastra nehnuteľností.
3. Správca vedie úhrady za služby spojené s užívaním bytu oddelene od prostriedkov prevádzky, údržby a opráv, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.

4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov počas roka, len ak je daný dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo ak sa na tom dohodne s vlastníkami.
5. Pri rozúčtovaní skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov medzi jednotlivých vlastníkov postupuje správca výlučne podľa pravidiel podrobne špecifikovaných v Prílohe č. 1 Zmluvy.
6. Preplatok z ročného vyúčtovania je správca oprávnený započítať prednostne na úhradu nedoplatkov vlastníka bytu alebo nebytového priestoru.
7. Správca adresuje vyúčtovanie vždy aktuálnemu vlastníkovi bytu alebo nebytovému priestoru, ktorý je zároveň subjektom povinným uhradiť nedoplatok, ako aj subjektom oprávneným na vyplatenie preplatku. V prípade zmeny vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v priebehu roka je vysporiadanie nárokov z vyúčtovania medzi pôvodným a novým vlastníkom vecou ich vzájomnej dohody.
8. V prípade zmeny kogentných ustanovení všeobecne záväzných právnych predpisov upravujúcich spôsob rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, je správca oprávnený v nevyhnutnom rozsahu prispôbiť Prílohu č. 1 zmluvy aktuálnej legislatívy, a to aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov. O vykonaných zmenách je správca povinný vlastníkov informovať najneskôr v lehote troch mesiacov odo dňa účinnosti príslušnej legislatívy, a to na schôdzi vlastníkov zvolanej za týmto účelom. V prípade, ak schôzda vlastníkov v lehote podľa predchádzajúcej vety zvolaná nebude, správca je povinný informovať vlastníkov do troch mesiacov odo dňa účinnosti príslušnej legislatívy formou doporučenej zásielky.
9. Pri čiastočnom plnení jednotlivých zálohových platieb alebo nedoplatku z vyúčtovania sa má za to, že nižšie uvedené položky boli uhradené v nasledujúcom poradí:
 - poplatok za výkon správy,
 - úhrada za škody, ktoré vlastník bytu alebo nebytového priestoru spôsobil ostatným vlastníkom úmyselným alebo neúmyselným poškodením spoločných častí a zariadení, príslušenstva a príslušného pozemku alebo ak takéto poškodenia spôsobili tretie osoby, ktoré právo užívať byt, resp. nebytový priestor odvodzujú od jeho vlastníckeho práva,
 - služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru,
 - príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky na platby za služby spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru.

Článok X.

ZÁSADY HLASOVANIA V BYTOVOM DOME

1. Do pôsobnosti schôdze patria najmä:
 - a) rozhodovanie o spoločných častiach a zariadeniach príslušného vchodu domu, jeho príslušenstva a pozemku,
 - b) zmeny zmluvy o výkone správy, dodatkami,
 - c) zvolenie ZVB domu, ktorí budú mať spolu so správcom právo podpisovať vykonávanie prác, overovať správnosť faktúr a preberať vykonané práce,
 - d) schvaľovanie plánu tvorby a použitia prostriedkov fondu za príslušný kalendárny rok,
 - e) prerokovávanie a schvaľovanie správy správcu o činnosti a hospodárení.
2. Každý vlastník bytu a nebytového priestoru v bytovom dome je oprávnený, a zároveň povinný, zúčastňovať sa na správe domu hlasovaním na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, okrem záležitostí, ktoré je

- správca podľa tejto zmluvy zaobstarať, resp. zabezpečiť aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov
3. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome.
 4. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo výlučne ako celok, t. j. s názorovou zhodou všetkých spoluvlastníkov na otázku, ktorá je predmetom hlasovania.
 5. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schôdza vlastníkov sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 6. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, vrátane miesta, termínu a programu, musí byť zverejnené spôsobom v dome obvyklým. Toto oznámenie/pozvánka sa zároveň doručí každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do poštovej schránky a e-mailom, najneskôr sedem dní pred dňom konania zhromaždenia.
 7. Za obvyklý spôsob zverejňovania údajov určených zákonom a zmluvou v dome sa považuje vyvesenie listiny na nástenke v každom z vchodov domu .
 8. Oznámenie o schôdzi spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak sa ho rozhodovanie týka.
 9. Schôdzu vlastníkov vedie správca, (ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak, napr. na osobe zástupcu vlastníkov).
 10. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak táto Zmluva neustanovuje inak.
 11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
 - a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
 - b) výške platby za správu,
 - c) zmene formy správy, vrátane voľby predsedu v prípade prijatia rozhodnutia o založení spoločenstva,
 - d) výške odmeny zástupcu vlastníkov
 - e) výške preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
 - f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,
 - h) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
 - i) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušenstva pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak,
 - j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
 - k) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
 12. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
 - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku,
 - f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
13. Ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť.
14. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
15. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.
16. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak nejde o predmet hlasovania podľa ods. 10, 11, 12 a 13 tohto článku.
17. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa ods. 10 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas dvoj tretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
18. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa ods. 11 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje súhlas štvor pätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
19. Pri hlasovaní o veciach podľa ods. 12 a 13 tohto článku do jedného roka od platného hlasovania sa na prijatie platného rozhodnutia vyžaduje rovnaké kvórum.
20. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj určito formulovaný príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Toto splnomocnenie nie je možné udeliť správcovi, kandidátovi na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o jeho voľbu ani zástupcovi vlastníkov, ak ide o jeho odvolanie.
21. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastními sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.
22. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
23. Zo schôdze vlastníkov musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú vypracuje správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovateľ. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:
- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov,
 - b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
 - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,

- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov, najmä rozhodnutie vlastníkov rozhodovať o tej ktorej otázke formou písomného hlasovania,
- e) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
24. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov musí správci doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov.

Článok Xa.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na dohodnuté právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Týmto právnymi úkonmi budú zaviazaní priamo vlastníci domu.
2. Vlastníci udeľujú plnomocenstvo správcovi disponovať s finančnými prostriedkami v súlade s touto zmluvou.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súhlasia s tým:
 - že boli založené samostatné účty domu a to -účet FPÚaO a účet služieb.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov udeľujú plnomocenstvo svojim právoplatne zvoleným ZVB na tieto úkony:
 - schvaľovanie a parafovanie príjmových a výdavkových pokladničných dokladov
 - schvaľovanie a podpisovanie Zmlúv o dielo (ďalej len „ZOD“), ako aj ich dodatkov uzatvorených s dodávateľom prác a dodávok na práce v dome Plzenská 11 v zmysle tejto zmluvy,
 - kontrolu účtovných dokladov 1x ročne, alebo podľa zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov,
 - schvaľovanie čerpania finančných prostriedkov v súlade s článkom V. tejto zmluvy.
5. Vlastníci udeľujú plnomocenstvo správcovi, aby v mene vlastníkov bytov uzatváral zmluvy s dodávateľmi služieb, ako aj vystavovanie a podpisovanie objednávok na práce a dodávky vopred prerokované so ZVB alebo odsúhlasené v súlade s touto zmluvou.
6. V prípade, že vlastníci a nájomníci nebudú správcovi riadne a včas poukazovať preddavkové platby podľa článku IV. bod 2 a bod 3 , môže správca nezaplatené čiastky uhradiť po odsúhlasení ZVB z finančných prostriedkov vytvorených na FPÚaO.
7. Uhradené finančné prostriedky z nedoplatkov budú zúčtované späť do FPÚaO domu.
8. Správca nezodpovedá za škodu, ktorá vznikla nezabezpečením jeho činnosti podľa tejto zmluvy v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov za dom spôsobenej nezaplatením preddavkov na úhradu plnení poskytovaných s bývaním , alebo v dôsledku nedostatku finančných prostriedkov na FPÚaO, pričom na túto skutočnosť upozornil vlastníkov písomne.
9. Pri dlhšom ako 3 mesačnom neplatení preddavkov za služby, príspevku na opravy, údržbu a správu môžu ZVB odsúhlasiť podanie žaloby na súd, vyplývajúce zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu v súlade s § 15 Zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

10. Správca jedenkrát za štvrtrok predloží zástupcom vlastníkov bytov zoznam neplatičov – dlžníkov s vyčíslením dlžnej čiastky, tiež aj výpisy z účtov. Mená neplatičov a výška ich záväzkov budú zverejňované na schôdzach vlastníkov domu.
11. Vlastník bytu sa zaväzuje, že v prípade predaja svojho bytu bude o tejto skutočnosti informovať správcu bez zbytočného odkladu a zabezpečí prístup nového vlastníka k tejto zmluve, vždy k 1. dňu nasledujúceho mesiaca od predaja bytu odo dňa účinnosti kúpnej zmluvy. Pôvodný vlastník bytu je povinný predložiť správcovi bez zbytočného odkladu kópiu návrhu na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho (nového vlastníka).
12. Pri potrebe väčších a nepredvídateľných opráv sa vlastníci bytov, pri nedostatku finančných prostriedkov, môžu dohodnúť o výške jednorazovej alebo inej dotácie do FPÚaO.
13. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a v znení neskorších predpisov, dáva vlastník správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy, alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytov oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.

Článok XI. DORUČOVANIE PÍSMONOSTÍ

1. Vlastníci doručujú správcovi písomností osobne, poštou na adresu jeho sídla evidovanú v Obchodnom registri SR alebo prostriedkami elektronickej komunikácie na e-mailovú adresu uvedenú v záhlaví Zmluvy.
2. Na žiadosť správcu je vlastník povinný poskytnúť správcovi súčinnosť za účelom dodatočnej identifikácie jeho osoby, predovšetkým v prípade, ak bola písomnosť adresovaná správcovi odoslaná z inej emailovej adresy ako je adresa vlastníka, ktorá bola správcovi nahlásená.
3. Správca doručuje vlastníkom písomnosti prostredníctvom poštovej doporučenej zásielky (ročné vyúčtovanie, zálohový predpis, doklad o vybavení reklamácie, ak bola reklamácia podaná písomne) na adresy, ktoré vlastníci správcovi oznámili ako korešpondenčnú adresu; doručením do poštových schránok v dome (pozvánky na schôdzu vlastníkov, informačné materiály) a elektronicou komunikáciou (pozvánky na schôdzu vlastníkov, informačné materiály, zálohový predpis pri zmene požadovanej vlastníkom prostredníctvom elektronickej komunikácie).

Článok XII. ZÁNİK ZMLUVY

1. Zmluva zaniká:
 - a) písomnou výpoveďou niektorej zo zmluvných strán za podmienok ustanovených v zákone a v zmluve,
 - b) zánikom správcu,
 - c) zánikom bytového domu,
 - d) vyčiarknutím správcu zo zoznamu správcu.
2. Obidve zmluvné strany sú oprávnené zmluvu písomne vypovedať. Výpovedná doba je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená druhej zmluvnej strane.
3. Ak správca vypovedal 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.
4. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. 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, 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. 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 určí predsedu spoločenstva správca.

5. Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov, zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov. Po vyčiarknutí zo zoznamu správcov je doterajší správca povinný:

- a) informovať o tejto skutočnosti vlastníkov do siedmich dní od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov,
- b) vykonať nevyhnutné činnosti smerujúce k ukončeniu výkonu správy a jej odovzdaniu novému správcovi bez zbytočného odkladu po tom, ako bol tento správca vlastníckmi zvolený alebo vzniknutému spoločenstvu; ak správca nie je zvolený alebo spoločenstvo nevzniklo do šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov, vzniká spoločenstvo zo zákona,
- c) do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečovať prevádzku bytového domu a 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 a bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zabezpečiť aj odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, najviac však po dobu šiestich mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov.

Článok XIII. SPRACÚVANIE OSOBNÝCH ÚDAJOV

1. Na účely riadneho vykonávania činností podľa zákona a tejto Zmluvy je správca oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Pri ich spracovaní je správca povinný dodržiavať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov platných na území SR, ustanovujúcich spôsob ochrany osobných údajov.
2. Osobitné kategórie osobných údajov, t. j. údaje, ktoré odhaľujú rasový pôvod alebo etnický pôvod, politické názory, náboženskú vieru, filozofické presvedčenie, členstvo v odborových organizáciách, genetické údaje, biometrické údaje, údaje týkajúce sa zdravia alebo údaje týkajúce sa sexuálneho života alebo sexuálnej orientácie fyzickej osoby, je správca oprávnený spracúvať iba za výslovného súhlasu vlastníkov, súčasťou ktorého je aj informácia o účele a rozsahu spracúvania predmetného typu údajov.
3. Vlastníci berú na vedomie, že v prípade zavedenia kamerového systému na monitorovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu (prípadne aj pozemku) ide o spracúvanie osobitnej kategórie osobných údajov, pričom v danom prípade je nevyhnutné určenie zodpovednej osoby v súlade s ust. § 44 a nasl. zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.
4. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚO a na úhradách za plnenie viac ako 500 EUR. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

5. Správca je povinný zabezpečiť ochranu spracúvaných osobných údajov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v rozsahu ustanovenom Nariadením Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES („GDPR“) a súvisiacimi právnymi predpismi.

Článok XIV. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy vo forme fotokópie je správca povinný **donútiť** každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi.
3. Zmluva bola schválená vlastníkmi hlasovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 10.06.2019
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Zmluva nadobúda účinnosť ku dňu 1.10.2019.
6. Na zmluvné vzťahy touto zmluvou neupravené sa použijú ustanovenia príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov, predovšetkým zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník.
7. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je ničím obmedzená, zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, súhlasia s ním, zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok, a ich prejavy vôle sú určité, vážne a slobodné, na znak čoho pripájajú vlastnoručné podpisy.
8. Zmeny a doplnenia zmluvy je možné vykonávať iba vo forme očíslovaných písomných dodatkov k zmluve, podpísaných správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

Marta Hrícovinyová
osoba poverená vlastníkmi bytov
a nebytových priestorov

správca
spoločnosť Meopta, správa a údržba bytov, s.r.o.
v zast. Petrovičová Mariana konateľ

V Bratislave, dňa 25.09.2019

Príloha č. 1 Pravidlá rozúčtovania skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru

Na základe rozhodnutia vlastníkov bude prebrať aktuálny spôsob rozúčtovania jednotlivých služieb, pokiaľ vlastníci bytov a NP nerozhodnú inak, v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. v platnom znení.