

Zmluva o výkone správy

pre bytový dom v Turni nad Bodvou č. 631

uzatvorená v súlade s ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „zákon“)

medzi zmluvnými stranami :

Správca : Okresné stavebné bytové družstvo – Správa bytov
sídlo : Rožňavská 10, 045 01 Moldava nad Bodvou
zastúpený : Alexander Pöhm, predseda predstavenstva
Štefan Túróczi, podpredseda predstavenstva
IČO : 47 248 611
DIČ : 2023778394
Zápis v obch.reg. Okresného súdu Košice I, oddiel: Dr., vložka č.1391/V
Bankové spojenie : OTP Banka a.s., číslo účtu : 75723 / 5200
(v ďalšom texte „správca“)

a

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Turňa nad Bodvou č. 631

Súpisné číslo 631, list vlastníctva č. 1584, evidovaný v katastrálnom území **Turňa nad Bodvou**

Bankový účet bytového domu : 9996617/5200 v OTP Banke Slovensko, a.s.

Zoznam vlastníkov je uvedený v podpisovej časti tejto zmluvy.
(v ďalšom texte „vlastník - vlastníci“)

Článok I Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je komplexné zabezpečenie správy bytového domu a ďalších činností za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Článok II. Práva a povinnosti správcu

- 1) Práva a povinnosti správcu súvisiace s výkonom správy bytového domu sú určené zákonom č.182/1993 Z. z. v platnom znení a touto zmluvou.
- 2) Správca je povinný vykonávať správu bytového domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP“) a na ich účet a je oprávnený konať pri správe bytového domu za vlastníkov bytov a NP v bytovom dome pred súdom. Majiteľom účtu bytového domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a NP v bytovom dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte bytového domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov sa správca zaväzuje nepoužiť 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.
- 3) Pri správe bytového domu je správca povinný najmä :
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a NP v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) zastupovať vlastníkov bytov a NP v bytovom dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v dome,
 - c) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a NP v bytovom dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - d) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v bytovom dome,
 - e) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.
- 4) Správca je povinný zabezpečiť rozsah základných plnení a služieb v nasledujúcich oblastiach :
 - A) V oblasti zabezpečenia dodávok tovaru a služieb poskytovaných s užívaním bytu alebo NP a to :
 - a) dodávky tepla pre ústredné kúrenie, ak je zriadené
 - b) dodávky teplej úžitkovej vody, ak je zabezpečené
 - c) dodávky studenej pitnej vody z verejného vodovodu, ak je zriadený
 - d) odvádzania odpadových i zrážkových vôd, ak je zriadená kanalizácia
 - e) dodávky elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - f) dodávky zemného plynu spoločnými rozvodmi plynového zariadenia bytového domu pre kúrenie, ak je zriadený
 - g) prevádzka výťahov, ak je bytový dom vybavený výťahom
 - h) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ak je požadované

- i) poistenie bytového domu
 - j) ďalšie plnenia na základe požiadavky a vzájomnej dohody zmluvných strán
- B) V oblasti starostlivosti a prevádzkovania vyhradených technických zariadení a bytových vodomeroch :
- a) zabezpečiť pravidelnú kontrolu, revízie, údržbu a opravy zdvíhacích, elektrických a plynových zariadení podľa platných predpisov, vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok v bytovom dome a udržiavanie hasiacich prístrojov v prevádzkovom stave, ako aj odstránenie závad zistených pri týchto revíziách
 - b) zabezpečiť výmenu bytových vodomeroch podľa platnej legislatívy
- C) V oblasti starostlivosti o spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu (ďalej len „SČ a SZ domu“) :
- a) zabezpečiť údržbu a opravy SČ a SZ domu, jeho príslušenstva a prevádzku bytového domu podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a NP v súlade s STN a osobitnými právnymi predpismi
 - b) zabezpečiť vykonávanie kontrol a obhliadok v byte vlastníka, ak sú spoločné zariadenia domu prístupné z jeho bytu a všetky meracie a regulačné zariadenia slúžiacie k dodávke a rozúčtovaniu nákladov za spotrebované energie
 - c) viesť projektovú dokumentáciu bytového domu, vyhradených technických zariadení, dokumentáciu opráv SČ a SZ domu a príslušenstva a vedenia obchodných zmlúv týkajúcich sa bytového domu
- D) V oblasti vykonávania administratívnych, ekonomických a právnych činností :
- a) zabezpečiť dodávku tovaru a služieb uvedených v bode A.,B.,C.
 - b) navrhovať vlastníkom výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv s ohľadom na záväzky bytového domu a plánované investície
 - c) určiť výšku zálohových platieb pre jednotlivých vlastníkov na úhradu plnení (služieb) poskytovaných s užívaním bytov
 - d) viesť evidenciu vlastníkov bytov a NP, evidenciu platieb a vymáhania nedoplatkov z plnení služieb spojených s užívaním bytu alebo NP a preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „fond opráv“)
 - e) vykonať vyúčtovanie nákladov za služby a dodávky vlastníkom bytov a NP uvedených v bode A. a C.
 - f) sledovať tvorbu a čerpanie finančných prostriedkov fondu opráv mesačne podľa bytových domov (vchodov)
 - g) nevytvoriť rezervný fond určený pre plnenie bodu B. na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP
 - h) sledovať tvorbu a čerpanie finančných prostriedkov rezervného fondu určeného pre plnenie bodu B., ak je v bytovom dome zriadený
 - i) zúčastniť sa na schôdzi vlastníkov, na ktoré ho pozve zvolený zástupca vlastníkov
- 5) Správca je povinný najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom Správu o svojej činnosti za predchádzajúci kalendárny rok týkajúcu sa ich bytového domu. Správa o činnosti obsahuje najmä: výsledky finančného hospodárenia bytového domu za predchádzajúci kalendárny rok, a to v rozsahu vyúčtovania jednotlivých služieb, tvorby a čerpania fondu opráv, rezervného fondu, stavu SČ a SZ domu, návrhu plánu opráv, návrhu výšky preddavkov do fondu opráv ako aj informácie o významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou bytového domu a pod..

Článok III Povinnosti a práva vlastníkov

- 1) Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom (č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov), súvisiacimi predpismi a touto zmluvou.

A. Povinnosti vlastníka :

- 1) Vlastník bytu alebo NP je povinný pravidelne mesačne vopred poukazovať na bankový účet bytového domu mesačné zálohové platby určené zálohovým predpisom platieb pod príslušným variabilným symbolom, ktorý mu prideli správca.
- 2) Vlastník bytu alebo NP v bytovom dome (ďalej len „dome“) je povinný na svoje náklady byt alebo NP v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo NP v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo NP v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.
- 3) Vlastník bytu alebo NP v dome je povinný 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.
- 4) Vlastník bytu alebo NP v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo NP správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu SČ a SZ domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo NP a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo NP neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- 5) Vlastník bytu alebo NP v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo NP v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
- 6) Ak vlastník bytu alebo NP v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo NP v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné NP, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo NP v dome nariadiť predaj bytu alebo NP.
- 7) V prípade omeškania platieb je vlastník, ktorý je v omeškaní, povinný za čas omeškania zaplatiť úrok z omeškania určený osobitným právnym predpisom a správca je oprávnený uplatniť voči tomuto vlastníkovi zmluvnú pokutu vo výške 0,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
- 8) Vlastníci bytov a NP sú povinní oznámiť správcovi počet osôb bývajúcich v byte počas roka, v opačnom prípade vlastník zodpovedá za škodu týmto spôsobenú.
- 9) Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi poškodenie alebo závalu na meracích zariadeniach v byte a NP (merače vody a tepla, vyhradené technické zariadenia). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikla správcovi a/alebo ostatným vlastníkom v bytovom dome.
- 10) Vlastníci bytu a NP sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie predpisu platieb.

- 11) Vlastník je povinný oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva a pred prevodom vyžiadať od správcu vyhlásenie o tom, že nemá žiadne nedoplatky na úhradách do fondu opráv a za plnenia spojené s užívaním bytu. Každý nový vlastník bytu v dome je povinný pristúpiť ku zmluve o výkone správy. Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre vlastníka bytu alebo NP prechádzajú pre prípad prevodu alebo prechodu na právneho nástupcu vlastníka. Nový vlastník pristupuje k tejto zmluve v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov. Prevodom alebo prechodom bytu alebo NP na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy, avšak záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
- 12) V prípade, že vlastník nebýva v byte alebo nezdržiava sa na adrese tohto bytu, je povinný oznámiť správcovi kontaktnú adresu na území Slovenskej republiky. V prípade, ak sa na území Slovenskej republiky nezdržiava, je povinný správcovi oznámiť kontaktnú osobu s adresou na území Slovenskej republiky, ktorá bude oprávnená prijímať písomnosti za vlastníka.

B. Práva vlastníka bytu:

Vlastník bytu v bytovom dome:

- 1) Je oprávnený prenajať byt inej osobe v súlade s osobitnými právnymi predpismi o nájme a podnájme bytu a NP v dome, a túto skutočnosť vopred písomne oznámiť správcovi.
- 2) Vlastník bytov a NP má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe bytového domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o SČ a SZ domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.
- 3) Vlastník bytu alebo NP v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy bytového domu a čerpania fondu opráv.
- 4) Štvrtina vlastníkov bytov a NP v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a NP v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.
- 5) **Vlastník bytu má právo sa pozrieť na faktúru za prácu aj technické opravy na objekte (na bytovom dome) .Ďalej ma právo na (na informácie o platbách do fondu opráv a čerpaní finančných prostriedkov z fondu opráv) prehľad platieb do fondu opráv ako aj čerpanie finančných prostriedkov.**

K bodu 5 – toto ustanovenie je vo svojej podstate nadbytočné, lebo takéto oprávnenia má vlastník bytu a NP priamo zo zákona, ale keď vlastníci bytov a NP priestorov chcú doplniť toto ustanovenie nevidím v tom problém, len ho treba upraviť v naznačenom smere.

- 6) **Vlastník bytu má právo sa vyjadriť k cene za dodávky TUV tepla vody plynu v zmysle vyhlášok URSO ako aj iných platných zákonov.**
- 7) **V prípade veľmi nevýhodnej ceny za dodávku tepla a TUV ma právo požiadať od vypovedania zmluvy s dodávateľom prostredníctvom správcu a to v čo najkratšom termíne najneskôr však k termínu ukončenia dodávky za príslušnú vykurovaciu sezónu.**

K bodu 6,7- treba zvážiť či je vhodné priznať toto právo a v akom rozsahu, lebo napríklad: vyjadrenie k cene (vyjadrenie nie je záväzné) má alebo nemá mať vplyv, ak má mať tak aký, je ho treba presne definovať, ďalej určiť čo je nevýhodná cena, nie je do definované a pripúšťa to rôzny výklad a tak isto treba zvážiť či žiadosť vlastníkov má byť o vypovedanie zmluvy má byť záväzná pre družstvo alebo nie.

Celkovo navrhoval by som tieto body vypustiť alebo konkretizovať a reformulovať, podľa predstáv vlastníkov, ktoré by sa mali prejednať s prestavenstvom či ich požiadavky sú vôbec reálne možné a vykonateľné.

Dobre budeme to riešiť dodatkom v zmysle platných vyhlášok. Všeobecne sa budú brať ceny za jednotky teda príprava TUV cena za kW. V žiadnom prípade ceny ktoré sú v súčasnosti na popredných miestach v rámci SR.

- 8) **Vlastník ma právo na pravdivé odpisovanie meračov vody, el.energie plynomerov a to vrátane ich výrobných čísel ako aj ich objektívnu kontrolu. Toto môže ostať, lebo je to neutrálne a v podstate sa nič nemení oproti súčasnému stavu. Ano ale hlavný merač nech má aj fotku a to asopň 2x v roku pri začatí a skončení fakturačného obdobia za dané médium. Poznáme praktiky monopolov.**
- 9) **Vlastník ma právo dostať na podnet dostať adekvatnu odpoveď. (treba uviesť do akej doby je odpovedať a slovo adekvatna nepovažujem za určité, treba zistiť akú odpoveď chcú dostať) To nechám na družstve spravidla 10 dní v prípade havárie do 24h.**
- 10) **V prílohe tejto zmluvy sú uvedené všetky telefónne čísla pre servis správu a ekonomické oddelenie ako aj adresy pre elektronický styk za dané oddelenia. (OK – len doplniť, že ich prípadne zmeny sa zverenia na mieste na to obvyklom bezodkladne najneskôr do 7 dní od ich zmien) vrátane informačného mailu.**
- 11) **Vlastník ma právo požadovať správu (správcu) tak aby bolo zabezpečené transparentné hospodárenie zo zverenými finančnými prostriedkami. (správca ma povinnosť hospodárenia dané priamo zo zákona, toto je len navyiac a nič nemení, čiže môže ostať ale opätovne poukazujem na to že je potrebné zistiť čo sledujú vlastníci pod slovom transparentne hospodáriť) bude riešené v dodatku klasika výkaz výmer a ceny za jednotlivé položky. Nič zvláštne len to čo nám bolo upierané.**
- 12) **Vlastníci majú právo sa v prípade prenájmu bytu vyjadriť či súhlasia s prenájomom pokiaľ nájomca porušuje základné spoločenské normy a svojim správaním strpčuje život vlastníkov. Prenajímateľ v plnom rozsahu zodpovedá za škody spôsobené nájomcom.**

(k bodu 12: zákon č. 182/1993 Z.z.ž obdobnú možnosť pripúšťa v prípade vlastníka § 11 ods. 5) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

Preto navrhujem ak to vlastníci chcú mať v zmluve o výkone správy tak tam odcitovať zákon ale znenie bodu 12 v znení v akom je navrhnuté predstavuje neprímeraný a obmedzujúci zásah do vlastníckeho práva prenajímateľa, preto ho navrhujem do zmluvy neuviesť. (A okrem iného navrhnuté ustanovenie sa dá ľahko obísť – napr. by nájomca a prenajímateľ tvrdili že k uzavretiu nájmu nedošlo.) **súhlasím nájomca musí mať nájomnú zmluvu bez tejto zmluvy predsa nemôže užívať byt. Sme predsa nejaké spoločenstvo. Túto zmluvu musí doniesť na družstvo. Nestojím o možnosť dostať do obytného domu asociálov a iných**

článok IV

Spôsob výkonu správy spoločných častí, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku

- 1) Zabezpečenie správy a prevádzky bytového domu, údržby a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva správca vykonáva vlastnými zamestnancami, pričom činnosti, na ktoré nemá kapacity alebo odbornú spôsobilosť zabezpečuje na základe

uzavretých dodávateľských zmlúv alebo objednávok. Pri obstarávaní služieb a tovarov dodávateľským spôsobom je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov.

- 2) Správca nenesie zodpovednosť za škodu, ktorá mohla nastať v dôsledku toho, že sa vlastníci rozhodli pre iného dodávateľa, o ktorom správca nemá referencie, v takomto prípade znášajú všetky riziká s výberom dodávateľa vlastníci.
- 3) Správca pri objednávaní tepla a vody postupuje podľa platnej legislatívy a je povinný akceptovať ceny schválené URSO a záverečnú cenu od výrobcu, pričom rozhodujúcim subjektom na množstvo odberov je konečný spotrebiteľ.
- 4) Splnomocnený zástupca vlastníkov bytov je oprávnený uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a NP v dome. Bez rozhodnutia vlastními bytov je oprávnený splnomocnený zástupca vlastníkov bytov uplatňovať voči správcovi požiadavky do výšky 300,- € **celkova však za kalendárny rok max do 1000EU** na bytový dom, resp. sekciu bytového domu. (Čo je sekcia??) **stupačka v našom prípade ľavá a pravá strana**
- 5) Pri ohlasovaní porúch, havárií, požiarov, zatekaní strechy, pri živelných pohromách a iných udalostiach ohrozujúcich bezpečnosť prevádzky bytového domu, nie je potrebný súhlas a rozhodnutie vlastníkov bytov a NP. V týchto prípadoch je správca oprávnený konať bez obmedzenia a súhlasu vlastníkov bytov a NP a dodatočne informovať vlastníkov.
- 6) **Po vykonaní opráv je každý dodávateľ povinný predložiť protokol o servisnom zásahu vrátane ceny za opravu alebo zásah. (komu ho má predložiť???) Je to asi zbytočné ustanovenie ale po špecifikácii môže byť uvedené v zmluve) na tom trvám boli robené napríklad revízie len perom a podobne alebo výmena 10 ks žiaroviek za 100EU. Vid bod 7**
- 7) **Protokol musí byť podpísaný min 2 vlastními (alebo splnomocneným zástupcom vlastníkov bytov) a vyvesený (zverejnený) na tabuli (v bytovom dome) počas 10 dní.**
- 8) **Bez podpisu a vyvesení (zverejnenia) nie je možné čerpať prostriedky na platbu za danú činnosť. (6,7,8 v podstate znamená, že práce sa uskutočnia a odloží sa úhrada faktúry minimálne po čas od zverejnenia po ďalších 10 dní, je potrebné zvážiť vhodnosť tohto ustanovenia) samozrejme všade je bežný protokol výkone a odovzdaní do používania. Je tam aj nejaká záruka na prácu.**
- 9) **To sa týka aj havarijného stavu s tým že protokol bude vystavený do 72 h od odstránenia poruchy možno poslať aj elektronicky. (havarijný stav a jeho opravy nemôžu byť podmienené schválením, pretože je to ohrozujúci stav, ktorý je potrebné riešiť bezodkladne, avšak doplnil by som že v prípade havarijného stavu správa vykoná nevyhnutné nápravy len do výšky finančných prostriedkov na fonde opráv a údržby) Nebudem platiť za opravu prasknutej rúry príklad 500 EU. Protokol musí byť aj na havarijný stáv preto tá lehota 72 h. Tu sa ne bavíme o schválení ale o informovanosti za servisný zásah vrátane kolko to asi bude stáť je to nutné vzhľadom na predchádzajúce zlé skúsenosti trvám na to.**

Článok V

Schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov

- 1) Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, s výnimkou uvedenou v ods.2 tohto článku. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a NP v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; toto neplatí ak ide o hlasovanie o zmluve o výkone správy a výbere dodávateľa služieb a prác.
- 2) Ak vlastníci rozhodujú o úvere alebo zabezpečení úveru, zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytového priestoru v bytovom dome a zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov, a to dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
- 3) Za každý byt alebo NP v dome má vlastník bytu alebo NP v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo NP v dome. Vlastník bytu alebo NP v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala.
- 4) O každom rokovaní schôdze vlastníkov sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorá obsahuje program schôdze, predmet rozhodovania vlastníkov a výsledok hlasovania a citáciu rozhodnutia. Zápisnicu podpisuje predsedajúci schôdze, zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvá, prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno uschováva správca vo svojej agende a druhé zástupca vlastníkov.

Článok VI

Splnomocnený zástupca vlastníkov

- 1) Kontakt vlastníkov so správcom a kontrolu činnosti správcu zabezpečuje splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a NP (ďalej len zástupca), zvolený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome. Zástupca je volený na neurčitý čas v **zmysle platného zákona v zákone je doba**
- 2) Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov môžu vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov rozhodnúť o tom, že za túto činnosť zástupcovi prináleží odmena.
- 3) V prípade, ak nie je zvolený splnomocnený zástupca vlastníkov bytov, postupuje sa na základe dohody medzi vlastními bytov a správcom predmetného bytového domu.

Článok VII

Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a rezervného fondu

- 1) Vlastníci bytov a NP v dome vykonávajú úhrady do fondu opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu opráv bytového domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. V priebehu roka sa môžu vlastníci dohodnúť na jednorázových príspevkoch do fondu opráv dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v bytovom dome resp. sekcii bytového domu.
- 2) Vlastníci bytov a NP v dome vykonávajú úhrady do rezervného fondu rovným dielom na bytovú jednotku.
- 3) Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré sprostredkúva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo NP, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu opráv správcovi.
- 4) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, ktoré vznikli pri výkone správy, len do výšky splatených úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu a do zostatku fondu opráv.

- 5) Finančné prostriedky fondu opráv a rezervného fondu nepoužíte v kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
- 6) Zmenu výšky preddavku do fondu opráv viac ako jedenkrát za rok, o ktorej zmene rozhodnú vlastníci, vykoná správca za osobitnú odplatu vo výške 5,- € / bytovú jednotku.
- 7) Rozsah oprávnenia správcu na použitie prostriedkov fondu opráv a rezervného fondu:
 - a) v prípade vzniku porúch, havárií a požiarov na SČ a SZ domu je správca oprávnený tieto bezodkladne odstrániť, zrealizované práce uhradiť z prostriedkov fondu opráv a informovať zvoleného zástupcu vlastníkov
 - b) pravidelne sa opakujúce odborné prehliadky a odborné skúšky, opravy a údržbu na technických zariadeniach bytového domu, ktoré sa vyžadujú podľa platných právnych predpisov SR, je správca oprávnený uhradiť z prostriedkov rezervného fondu bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov.
 - c) bežné drobné opravy a údržbu, ktorých náklad nepresahuje sumu 1000,-€ na bytový dom, je správca oprávnený vykonať so súhlasom zástupcu vlastníkov, a to bez schválenia výberu dodávateľa vlastními, na ich úhradu z fondu opráv sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas vlastníkov.
 - d) opravy, údržbu a rekonštrukcie, ktoré presahujú sumu uvedenú v predchádzajúcom ustanovení a nejedná sa o havarijný stav, ktoré si vyžadujú bezprostrednú opravu, schvaľujú vlastníci prostredníctvom výberovej komisie podľa smernice správcu
- 8) Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k výberu dodávateľa, a k preberaniu prác a služieb. Prebratie skutočne vykonaných prác písomne potvrdí zástupca vlastníkov. V prípade ak sa zvolený zástupca nedostaví, nemá to vplyv na konanie správcu.
- 9) **V prípade že v danej bytovke sa urobí oprava svojpomocne je to možné pokiaľ sú dodržané vyhlášky a má nato príslušné odborné vzdelanie ako vyhlášky napríklad 508/2019 ale o tomto zámere je potrebné informovať správcu a to minimálne 15 dní predom.**

Nejasný bod – ak má byť cieľom, že bytový dom je možné opraviť svojpomocne tak to naformulovať jednoducho a taktiež uviesť ako sa v tomto prípade budú čerpať fin. prostriedky. Napr.: bytový dom je možné opraviť svojpomocne ak bude oprava vykonaná v súlade s platnou zákonnou úpravou. Svojpomocnú opravu a čerpať fin. prostriedkov na jej vykonanie schvaľujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. **Samozrejme tak nejako si to predstavujeme.**

Článok VIII

Zásady stanovenia predpisu platieb a spôsobu rozúčtovania a vyúčtovania zálohových platieb za služby poskytované s užívaním bytu, resp. NP

1. Výšku výpočtu mesačných zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu stanoví správca pre jednotlivé byty na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady plnení podľa čl. II bod 4 a čl. IX.
2. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb v prípade, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zmeny výšky DPH, výšky inflácie vykázané Štatistickým úradom SR alebo zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb podľa požiadaviek zo strany vlastníkov.
3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby správca rozúčtuje za kalendárny rok na jednotlivé byty a NP najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku podľa smernice správcu.
4. **Doba na podanie reklamácie je 30 dní od doručenia.** doplniť aj dobu vybavenia reklamácie s tým, že aj negatívne stanovisko k reklamáci sa považuje za jej vybavenie. **Tu platí obchodný zákoník.**

Článok IX

Poplatok za výkon správcovskej činnosti a zabezpečenia plnenia rozšíreného rozsahu plnení a služieb

1. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena za výkon správy, administratívne a prevádzkové náklady sú stanovené dohodou zmluvných strán na bytovú jednotku mesačne, vrátane DPH a sú zahrnuté v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb v príslušných položkách.
2. Výšku odmeny za výkon správy je správca oprávnený meniť v súlade s čl. VIII bod 2 tejto zmluvy, výška administratívnych a prevádzkových nákladov je každoročne prehodnocovaná správcom v závislosti od skutočných nákladov a vymožitelnosti pohľadávok.
3. Poskytnutie služieb nad rámec dohodnutý v tejto zmluve podlieha osobitnej odmene v prospech správcu na základe vzájomnej dohody s vlastními bytov.

Článok X

Osobitné ustanovenia

1. Právne úkony týkajúce sa bytového domu, ktoré vykoná správca v rozsahu dojednanom touto zmluvou, zaväzujú všetkých vlastníkov.
2. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytového domu, SČ a SZ domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo NP v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo NP v dome splnomocňuje vlastník bytu alebo NP touto zmluvou správcu k výkonu záložného práva vyplývajúceho zo zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP, v znení neskorších zmien a doplnkov.
3. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu na uzatváranie nájomných zmlúv na spoločné NP, SČ a SZ domu v prípade, ak s prenájomom písomne súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Za vedenie agendy a účtovníctva spojeného s prenájomom podľa prvej vety patrí správcovi osobitná odmena vo výške 20 % z nájomného pred zdanením na jeden mesiac a jeden nebytový priestor, spoločných častí

alebo spoločných zariadení bytového domu, ktorú odmenu je správca oprávnený previesť na svoj účet. Zvyšnú časť prevedie po zdanení správca raz ročne do fondu opráv.

4. Vlastníci týmto osobitne splnomocňujú správcu na právne úkony týkajúce sa mimosúdneho (najmä: vyzývať na zaplatenie, písomne upomínať, splnomocniť na to oprávnenú právnickú osobu na výkon dobrovoľnej dražby bytu alebo NP atď.) a súdneho (najmä: podanie návrhu na platobný rozkaz, podanie žaloby) vymáhania nedoplatkov na platbách do fondu opráv, rezervného fondu, na zálohových platbách na úhradu služieb spojených s užívaním bytu alebo NP a na platbách za vykonávanie správy správcom. Náklady s tým spojené sa uhrádzajú z fondu opráv s tým, že po náhrade trov súdneho alebo mimosúdneho konania dlžníkom, sa vymožená čiastka vráti do fondu opráv.
5. Vlastníci bytov a NP berú na vedomie, že podpisom tejto zmluvy vyjadrujú písomný súhlas so spracovaním ich osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. v znení neskorších predpisov, 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. Vlastník zároveň udeľuje správcovi súhlas, aby na schôdzi vlastníkov oznámil ostatným vlastníkom jeho meno, priezvisko a výšku prípadného nedoplatku na zálohových platbách, ak tento nedoplatok bude existovať ku dňu konania schôdze.
6. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a NP neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržbe SC a SZ domu a obnove, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

Článok XI Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a s jej obsahom sú riadne oboznámené.
2. Táto zmluva je vyhotovená vo dvoch vyhotoveniach, z ktorých každé má povahu rovnopisu. Jedno vyhotovenie je určené pre správcu a druhé vyhotovenie pre vlastníkov. Každý z vlastníkov obdrží fotokópiu tejto zmluvy na požiadanie.
3. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať bez udania dôvodu s výpovednou lehotou 3 mesiace alebo podľa dohody strán. Zmluva o výkone správy, jej zmeny, alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Vypovedateľnosť zmluvy o výkone správy zo strany vlastníkov je podmienená vysporiadaním ich všetkých nedoplatkov voči správcovi.
4. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú osobitne upravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších právnych predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalších súvisiacich právnych predpisov.
5. Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov spôsobom ustanoveným právnymi predpismi. Písomné rozhodnutia vlastníkov schválené nadpolovičnou väčšinou vlastníkov v bytovom dome po odsúhlasení správcom sa budú považovať za dodatok tejto zmluvy.
6. Nedeliteľnou súčasťou zmluvy o výkone správy je každý platný mesačný zálohový predpis platieb.
7. Zmluva o výkone správy je platná a účinná dňom podpisania zástupcom správcu a minimálne nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v bytovom dome a nahrádza doteraz platnú zmluvu o výkone správy ako aj všetkých dodatkov.

V Moldave nad Bodvou, dňa 21.2.2014

Správca :
Alexander Pöhm, predseda Predstavenstva

.....
Štefan Túróczi, podpredseda Predstavenstva

Dole podpísaní Vlastníci bytov bytového domu v Turni nad Bodovu 329 svojim podpisom schvaľujeme prijatie Zmluvy o výkone správy :

Kmeňové číslo	Meno a priezvisko	Dátum	Podpis
170300101	Mates Ján		
170300201	Kováč Peter (Kováčová Ildikó) Ing.		
170300303	Királyová Mária		
170300401	Bodnár Oto		