

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY.

uzatvorená podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytova nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon“)

ČLÁNOK I. Zmluvné strany

1 **Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na v Bratislave**
(zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy)

(ďalej len „vlastníci“)

a

2. **Správca: ÚDRŽBA DOMOV s. r. o.**

Homolova 19
841 02 Bratislava

zastúpená: Mgr. Eva Ralbovská, konateľ

IČO:

DIČ:

IČ DPH:

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., odd. Sro, vložka

(ďalej len „správca“)

ČLÁNOK II. Úvodné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici v Bratislave, súpisné číslo zapísaného na liste vlastníctva č. katastrálne územie, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, okres
- b) spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstva bytového domu zapísaného na liste vlastníctva č. katastrálne územie Dúbravka, obec Bratislava – mestská časť Dúbravka, okres
2. Za podmienok ustanovených zákonom a touto zmluvou vlastníci poverujú správcu na obstarávanie služieb a tovarov, ktorými zabezpečuje v bytovom dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušeného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu a nebytového priestorou, vedenie účtu v banke, vymáhanie škody a nedoplatkov vo fonde opráv, ako aj iných nedoplatkov a ďalších činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytového domu, ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

ČLÁNOK III. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je správa spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu uvedeného v čl. II. bod 1 tejto zmluvy.
2. Pre účely tejto zmluvy:
 - a) Spoločnými časťami bytového domu sú:
základy domu, spoločný pozemok, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a zvislé nosné konštrukcie a strešné nadstavby strojovní výtahov.
 - b) Spoločnými zariadeniami bytového domu sú:
spoločná TV anténa, výtahy, práčovne, sušiare, kočíkareň, bleskozvody, vodovodné, teplo-nosné, kanalizačné, elektrické, plynovodné prípojky a rozvody v dome. Brány do domu, dvere na schodiskové logie a ich súčasti, dvere do spoločných priestorov, dvere na strechu, okná v pivničných priestoroch.

ČLÁNOK IV. Práva a povinnosti správcu

1. Pri správe domu je správca povinný:
 - a) vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, nebytových priestorov a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv v dome;
 - b) vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom;
 - c) zabezpečiť pre bytový dom otvorenie samostatného účtu v Na účte budú sústredované všetky platby vlastníkov vrátane pripisovaných zdanených úrokov a hradené plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov. Po schválení vlastníckymi bytov, prípadne zástupcami vlastníkov, správca môže zabezpečiť otvorenie osobitného účtu s výhodnejším úročením pre vyčlenenú časť finančných prostriedkov z fondu opráv. Za účelom kontroly pohybov na účte bytového domu sa správca zaväzuje poskytnúť zástupcovi vlastníkov pasívny prístup k internetbankingu k predmetnému účtu;
 - d) viesť samostatné analytické účtovníctvo pre spravovaný dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu bytového domu zriadeného v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je oprávnený hospodárnym spôsobom disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov;
 - e) zabezpečovať výkon správy domu do výšky prostriedkov na účte, pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť vyššie prostriedky, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov
 - f) zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov;
 - g) uzatvárať menom vlastníkov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu iba na základe predchádzajúceho výberového konania a písomného súhlasu zástupcov vlastníkov;
 - h) hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy; a dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými;
 - i) vykonávať práva k majetku len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome;
 - j) sledovať úhrady a plnenia preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky;
 - k) umožniť ktorémukoľvek vlastníckovi bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a vyhotoviť si výpisy či fotokópie z týchto dokladov alebo dať si správcom vyhotoviť fotokópie dokladov za primeranú úhradu;
 - l) zvolať schôdzu vlastníkov najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome;
 - m) vypracovávať ročný plán opráv v spolupráci so zástupcami vlastníkov do 30. novembra, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok a predložiť ho na schválenie na schôdzi;
 - n) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; podať návrh na exekučné konanie;
 - o) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom.
 - p) najneskôr do 31. mája vykonať vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory a zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a tieto vyúčtovania v uvedenom termíne doručiť jednotlivým vlastníkom.

2. Na splnenie svojich záväzkov je správca povinný:

- a) starať sa o prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek vlastníkov v súlade s osobitnými právnymi predpismi (o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebným zákonom a pod.)
- b) zabezpečiť poskytovanie týchto služieb a ich plnenie spojených s užívaním bytov a spoločných priestorov:

- dodávku tepla ÚK a teplej úžitkovej vody,
- dodávku vody z verejných vodovodov,
- odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
- osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- odvoz domového odpadu,
- upratovanie spoločných častí a zariadení domu, čistenie prístupových chodníkov a kontajnerového stojiska,
- deratizáciu a dezinfekciu,
- zabezpečovať výmenu vodomerov v zákonom ustanovených lehotách,
- vedenie evidencie platieb,
- vedenie analytickej účtovnej evidencie,
- revízie plynových zariadení, bleskozvodov, tlakové skúšky požiarneho hydrantu, vykonávanie preventívnych protipožiarneho prehliadok domu v zákonných termínoch, revízie elektrických zariadení v spoločných častiach a zariadeniach domu v predpísaných časových, intervaloch v zmysle platných zákonných noriem,
- nepretržitú pohotovostnú a havarijnú službu pri poruche rozvodov el. energie, plynu, kúrenia, vody a kanalizácie,
- ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú (napr. poistenie domu, objednanie služieb prostredníctvom advokáta a pod.),
- opravy a údržbu,
- opravy:

- drobné, preventívne a havarijného charakteru:

domu, strechy, prípojok a rozvodov SV, TUV, UK, plynu a elektriny, kanalizácie, stupačiek SV, TUV, UK po ventily v byte, odpadových stupačiek vrátane hlavnej odbočky do bytu, elektrického vedenia po prípojkový istič bytu.. V prípade svojpomocnej opravy, správca uhradí materiál použitý na svojpomocné opravy z fondu opráv po predložení účtov zástupcom vlastníkov;

- plánované:

opravy periodického charakteru, ako revízie a opravy, na ktorých sa vlastníci dohodli zmysle čl. V. bod 11 tejto zmluvy. Predchádzajúci súhlas vlastníkov bytov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s povinnými prehliadkami vyhradených technických zariadení a financovania bežnej údržby a opráv havarijného charakteru;

- opravy, ktoré bude treba vykonávať v bytoch a nie sú predmetom tejto zmluvy, môže vlastník požiadať správcu, ktorý ich vie zabezpečiť na náklady vlastníka bytu.

3. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný zabezpečiť čo najvýhodnejšie podmienky pre vlastníkov prostredníctvom výberového konania z minimálne troch nezávislých ponúk od troch rôznych dodávateľov, a to v spolupráci so zástupcami vlastníkov. Pri výbere dodávateľa sa správca riadi rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome alebo písomným stanoviskom zástupcov vlastníkov.

4. Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť vlastníkom zálohové platby, pričom vychádza zo skutočných nákladov, účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

5. Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov primerané zvýšenie zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, alebo na základe uznesenia vlastníkov bytov, má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov bytov jednorazovú platbu na účet domu, pokiaľ prostriedky na účte domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s

- prevádzkou bytového domu. V prípade, že vlastníci alebo niektorí z nich takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú neuhradením ceny služieb.
6. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
 7. Správca je oprávnený v prípade finančných záväzkov vlastníkov voči domu, ktorí sú v omeškaní s úhradou 60 dní po lehote splatnosti:
 - a) vyzvať vlastníka k úhrade nedoplatku mesačných zálohových platieb alebo vyúčtovania upomienkou správcu, na miesto posledného známeho pobytu dlžníka. Poštovné v plnej výške hradí upomínaný alebo penalizovaný;
 - b) ak nedôjde do 60 dní odo dňa doručenia upomienky k úhrade, správca pristúpi k vymáhaniu pohľadávok cestou právneho zástupcu, prípadne podá návrh na exekučné konanie. Vlastníci splnomocňujú správcu uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a podpísať splnomocnenie ním vybraným právnym zástupcom. Všetky uvedené kroky je správca oprávnený vykonať až po konzultácii a písomnom súhlase zástupcov vlastníkov;
 - c) oprávnené a primerané náklady spojené s dôvodným vymáhaním pohľadávok a právnym zastupovaním pri vymáhaní pohľadávok je správca oprávnený uhrádzať z účtu domu z fondu opráv a údržby. Po úspešnom ukončení vymáhania pohľadávky, všetky náklady a výdavky s tým spojené budú zaúčtované vlastníkovi, ktorý pohľadávku spôsobil;
 - d) úhrada pohľadávky s úrokom a príslušenstva (všetky náklady spojené s vymáhaním nedoplatkov) bude poukázaná na účet domu a zaúčtovaná do fondu opráv domu;
 - e) vymáhaním pohľadávky sa rozumie aj zabezpečenie exekučného titulu a zabezpečenie výkonu rozhodnutia;
 - f) pri neplatení zálohových platieb, ako aj platieb vyplývajúcich z vyúčtovania v termíne splatnosti, účastníci tejto zmluvy dojednávajú zmluvnú pokutu vo **výške 0,20 €** za každý deň omeškania;
 - g) zástupcovia vlastníkov môžu rozhodnúť o odpustení povinnosti uhradiť zmluvnú pokutu tomu vlastníkovi, ktorý sa z dôvodov hodných osobitného zreteľa dostal do omeškania s platením za plnenia spojené s užívaním bytu;
 - h) zmluvná pokuta sa bude účtovať až od 1. dňa mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom sa vlastník bytu dostal do omeškania.
 8. Ročné rozúčtovanie za poskytnuté plnenia správca vykoná do 60 dní od zistenia skutočných nákladov za rok (po prijatí poslednej faktúry), najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu povinný poukázať na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania alebo v rovnakej lehote podať správcovi reklamáciu vyúčtovania. Správca je povinný vybaviť reklamáciu do 30 dní odo dňa jej doručenia. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu preplatený zistený vyúčtovaním.
 9. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. V. bodu 5. odsek c) tejto zmluvy.
 10. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo účtu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.
 11. Správca je oprávnený zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenie aspoň 500€. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

ČLÁNOK V. Práva a povinnosti vlastníkov domu

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú upravené zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších úprav a novelizácií, zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a inými platnými právnymi predpismi súvisiacimi s údržbou domov a touto zmluvou.
2. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere budú so správcom úzko spolupracovať. Vlastníci sú povinní do 7 dní od uskutočnenia zmeny túto písomne oznámiť správcovi; pokiaľ tak neurobia, má sa za to, že zmena nenastala. Ide najmä o tieto skutočnosti:
 - a) každú zmenu počtu osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu. Pričom odhlásiť osobu je možné vtedy, ak sa súvislo v byte nezdržiava viac ako jeden mesiac (napr. dlhodobá hospitalizácia, zahraničný a študijný pobyt, výkon väzby, a pod.) a túto skutočnosť vlastník náležite doloží čestným vyhlásením;
 - b) prevod vlastníctva bytu na inú osobu s uvedením dátumu zmeny;
 - c) zmenu plošnej výmery bytu s dátumom splatnosti novej výmery;
 - d) zmenu spôsobu využívania priestoru s dátumom zmeny.Vlastník bytu alebo NP dome, ktorý sa neužíva sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.
3. Pri prevode alebo prechode bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť v zmysle § 8a odseku 4 zákona k zmluve o výkone správy domu.
4. Pri zmene vlastníctva sa doterajšiemu vlastníkovi ním nazhromaždené prostriedky určené na zabezpečenie údržby, opráv a obnovu spoločných častí a spoločných zariadení domu nevracajú, ale zostávajú vo fonde opráv domu.
5. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci povinní poukazovať mesačné preddavky vopred v prospech účtu č..... vedeného v ktorý správca otvoril za účelom zabezpečenia prevádzky bytového domu na v Bratislave nasledovne:
 - a) do fondu prevádzky, údržby a opráv domu vo výške€/m² podľa spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, loggia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
 - b) mesačné preddavky na úhradu za plnenie poskytované k užívaniu bytu vo výške určenej správcom
 - c) paušálnu mesačnú odmenu správcovi za výkon správy za byt a nebytový priestor vo výške uvedenej v článku VIII. tejto zmluvy.
6. Rozpis aktuálnych preddavkov bude stanovený v predpise nákladov, ktorý správca vypracuje pre každého vlastníka bytu. Takto stanovené preddavky sú vlastníci povinní platiť na účet domu mesačne vopred, vždy do 15. dňa príslušného mesiaca. Vlastník bytu, ktorého jediný zdroj príjmu je dôchodok, môže správcu listom požiadať o zmenu termínu mesačnej platby. Bude mu stanovený termín platby vždy 4 dni po výplatnom termíne dôchodku.
7. Vlastníci sú povinní ku koncu roku, na základe písomnej výzvy správcu písomne oznámiť počet osobomesiacov (reálne obývaných mesiacov jednotlivými osobami) a stavy na meračoch studenej a TUV za predchádzajúci kalendárny rok. Pokiaľ tak neurobia, správca vychádza z posledného známeho stavu resp. pri meraných dodávkach z kvalifikovaného odhadu. Odpisy vody a osobomesiacov pre správcu zabezpečujú zástupcovia vlastníkov. Kontrolu správnosti nahlásenia údajov realizujú zástupcovia vlastníkov.

8. Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 30 dní od doručenia vyúčtovania na účet domu (vid' článok V. bod 5.)
9. Vlastníci uplatňujú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvoláva správca domu podľa potreby, najmenej jedenkrát za rok alebo nimi zvolanej schôdzy. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca alebo do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzy vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdzy vlastníkov. Oznámenie o schôdzy vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.
10. Vlastníci sa rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a príslušenstve, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv. Schôdza vlastníkov bytov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a NP v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzy vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov ak zákon 182/1993 Z.z. a jeho neskoršie novelizácie neustanovuje inak. Ak schôdza vlastníkov bytov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdzy vlastníkov bytov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a NP v dome, pokiaľ zákon neustanovuje inak. Za každý byt alebo nebytový priestor má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu a nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na jeden byt alebo nebytový priestor. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
11. Vlastník bytu v dome je povinný na svoje náklady udržiavať byt v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä v čas zabezpečiť údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách pri prenajatí bytu a pri inom nakladaní s bytom, nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov.
12. Škody spôsobené vlastníkmi v dome bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil; ak nie je možné vlastníka identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci domu rovným dielom.
13. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcom vlastníkov, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu 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; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
14. Stavebné úpravy v byte, nebytovom priestore, alebo v spoločnom priestore môže vlastník vykonávať len v súlade so zákonom. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný informovať správcu o takýchto stavebných úpravách a pred ich začatím písomne predložiť potrebné doklady. Vlastník bytu, ktorý stavebne upravuje byt alebo NP je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné súčasti neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo NP príslušnému stavebnému úradu.
15. Individuálne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia domu môže vlastník alebo tretia osoba, len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov vyjadreným hlasovaním na schôdzy vlastníkov a za primeranú odplatu. Odplata je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv a o jej výške rozhodujú vlastníci.
16. Ak vlastník bytu svojim konaním preukázateľne zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva,

napríklad tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločný priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu alebo sústavne naruša bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy v dome, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu nariadiť predaj bytu.

17. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečujú zástupcovia vlastníkov zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcovia vlastníkov informujú vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupcovia vlastníkov sú povinní uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupcovia vlastníkov nie sú oprávnení rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle zákona a tejto zmluvy.

ČLÁNOK VI. Zodpovednosť za škodu

Správca zodpovedá za škodu na dome, okrem prípadu, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek písomnému upozorneniu správcu trvali na rozhodnutí, majúcom za následok vznik škody.

ČLÁNOK VII. Rozsah správy

Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v čl. IV. sa zmluvné strany dohodli:

1. Prostriedky z fondu tvorené v zmysle čl. V. bod 5. môže správca čerpať na financovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v týchto prípadoch:
 - a) bez súhlasu vlastníkov:
 - na financovanie bežnej prevádzky, údržby a opravy -odstránenie havarijných stavov
 - na vykonanie pravidelných revízií a opravy vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov
 - b) financovanie bežnej údržby a opravy presahujúcej v jednotlivom prípade čiastku nad 500€ podlieha písomnému schváleniu zástupcami vlastníkov a podlieha predchádzajúcemu výberovému konaniu s účasťou minimálne troch rôznych nezávislých dodávateľov.
 - c) na financovanie väčších opráv, rekonštrukciu, modernizáciu v rozsahu nad 1500 € je potrebný predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov, pričom k výberovému konaniu sa vyjadrujú, jeho priebeh kontrolujú a jeho výsledky písomne schvaľujú zástupcovia vlastníkov.

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

2. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka .
3. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty nasledovným spôsobom Rozúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia sa vykonáva podľa platných predpisov Slovenskej republiky a predovšetkým nižšie uvedeným spôsobom, ktorý je odsúhlasený vlastníkami bytov:
 - a) podľa hodnôt nameraných pomerovými rozdeľovačmi tepla v súlade s vyhláškou č. 630/2005Z.z. v platnom znení
 - dodávka tepla na vykurovanie /na poslednej schôdzi schválenom pomere 50:50/

- b) podľa podielovej plochy bytu (v zmysle katastra)
 - zrážková voda
 - poistenie domu
 - c) podľa hodnôt nameraných na vodomeroch v bytoch a nebytových priestoroch, upravených koeficientom
 - dodávka teplej a studenej vody
 - d) podľa počtu osôb v byte (na základe koncoročného odpočtu osobomesiacov)
 - elektrika spoločné priestory
 - výťah
 - upratovanie
 - OLO
 - e) rovnakým dielom na byt
 - správa
 - pohotovostná havarijná služba (POHAS)
4. Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe rozhodnutia vlastníkov v zmysle čl. V. bod 10.

Článok VIII. Odmena za správu

1. Mesačná paušálna odmena za výkon správy je vo výške€ bez DPH za každý byt a NP v bytovom dome tj. cena s 20%DPH predstavuje sumu€.Správca je platcom DPH. Správca je oprávnený do tretieho pracovného dňa v nasledujúcom mesiaci previesť si na svoj bankový účet správcovský poplatok za všetky spravované byty.
2. Vykonanie prác, ktoré nie sú predmetom zmluvy o výkone správy je správca oprávnený účtovať samostatne /úver, dotácia, vybavovanie stavebného povolenia, vypracovanie podkladov, tabuliek, grafov v inom výstupe v akom má software/, a to v zmysle cenníka prác, ktorý je súčasťou tejto zmluvy.
3. S ohľadom na čl. IV. bod 4. môže správca navrhnúť zvýšiť poplatok za správu o mieru inflácie za predchádzajúci rok, vypočítanú Štatistickým úradom SR, zaokrúhlenú na celé % nadol. Správca má právo prehodnotiť a požiadať o súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov na zmenu výšky dohodnutého poplatku za správu domu.
4. Funkcia zástupcov vlastníkov je čestná. **Zástupcovia vlastníkov vykonávajú** svoju funkciu bez **nároku na odmenu.** / *V prípade odsúhlasenej odmeny pre zástupcov sa uvedie výška odmeny /*

ČLÁNOK IX. Plná moc

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením úloh vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle zákona a tejto zmluvy. Z týchto úkonov budú zviazaní priamo vlastníci v dome.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú týmto správcu k vymáhaniu všetkých pohľadávok vlastníkov. Splnomocnenie sa udeľuje na vymáhanie pohľadávok aj voči tretím osobám, nielen vlastníkom bytov, voči ktorým majú vlastníci bytov pohľadávky. Správca domu je oprávnený podpísať splnomocnenie za vlastníkov bytov a nebytových priestorov advokátovi vybranému vo výberovom konaní po konzultácii so zástupcami vlastníkov a ich písomnom súhlase na vymáhanie pohľadávok voči tretím osobám.
3. Vlastníci splnomocňujú zástupcov vlastníkov k prerokovaniu a podpísaniu prípadných dodatkov k tejto zmluve, pričom takto schválený dodatok nadobudne platnosť až po schválení na schôdzi vlastníkov a podpise nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.

ČLÁNOK X.
Prechodné záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou tri mesiace pre obidve zmluvné strany.
2. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
3. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a účinnosť **od**
4. Zmluvu možno meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi zmluvnými stranami, t. j. po schválení písomného dodatku k zmluve nadpolovičnou väčšinou vlastníkov na schôdzi, alebo po písomnom hlasovaní vlastníkov.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona a Občianskeho zákonníka.
6. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
7. Zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, pričom jedno vyhotovenie dostane správca a jedno vyhotovenie dostanú zástupcovia vlastníkov. Následne správca doručí zmluvu všetkým vlastníkom, ktorých kópie hradí z fondu opráv domu.
8. Zmluvné strany vyhlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, že zmluva bola uzatvorená na základe pravdivých údajov, na základe vážnej a slobodnej vôle zmluvných strán, nebola dohodnutá v tiesni, ani za nápadne nevýhodných podmienok.
9. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave

Príloha cenník služieb

Vlastníci bytov a NP bytového domu, Bratislava :

Podpisy :_

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....