Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa § 8 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len **„ZoB“**).

Článok I.
ZMLUVNÉ STRANY

1. Správca: Správa bytov Bodva s. r. o.
adresa: Školská č. 10, 045 01 Moldava nad Bodvou
zastúpený: Valéria Vincová – konateľka
IČO: 52826201
DIČ: 2121151714
IČ DPH:. SK2121151714
bankové spojenie: VÚB Košice a.s.
číslo účtu: SK53 0200 0000 0036 8780 1253

zapísaný v Obchodnom registri na Okresnom súde Košice I. odd: Sro, vložka č.47968 /V.

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 7.1.2020 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev.č. 712 v súlade so zákonom č. 246/2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p.

(ďalej len **„Správca“**)
a

2. **VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV** v dome so súpisným číslom 350 nachádzajúcom sa v Moldava nad Bodvou , na ulici Školská č. 14,16, Bartalosova č. 2,4 a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu a pozemku, vedených na LV, č 2152

(ďalej len **„Vlastníci“**)

zastúpení : Katarína Kocsisová, dátum narodenia /alý pobyt Školská č. 16, Moldava nad Bodvou , č.o.p

– osoba poverená vlastníkmi k podpisu tejto zmluvy na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov bytov a NP/písomným hlasovaním dňa 22.3.2019

bankové spojenie: VÚB a.s..
číslo účtu: SK62 0200 0000 0020 8783 2457

Článok II.
PREDMET ZMLUVY

Vlastníci týmto poverujú správcu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou bytového domu uvedeného v článku I. bod 2 (ďalej len dom). Pritom **Správou** sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome

1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, priľahlého pozemku a príslušenstva
2. služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú bližšie definované v článku VII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu
3. zriadenie a vedenie prevádzkového účtu a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv v banke
4. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
5. vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy domu
6. iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Článok III.
PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1) Správca je povinný vykonávať **správu domu** samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet
2) Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov. 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.
3) Pri správe domu je správca povinný :
   a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy výkone správy
   b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
   c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome
   d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
   e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov, vymáhať vzniknuté nedoplatky a v prípade neplatičov je správca oprávnený zverejniť zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov aspoň 500 € a to na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome
   f) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo správca môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácii je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu
   g) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
   h) vypracovať a každoročne do 30. novembra predložiť - vhodením do poštovej schránky vlastníka, alebo doručiť vlastníkovi spolu so správou o hospodárení za predchádzajúci rok pri vyúčtovaní služieb - plán opráv na nasledujúci rok, 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.
   i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok ostatných vlastníkov
   j) podať návrh na exekučné konanie
   k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so ZoB (zákon o vlastníctve bytov).
   l) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu , spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastaveného domom a priľahlého pozemku voči tretím osobám (tj. preukazné uplatnenie práv voči uvedeným osobám)
   m) evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín
   n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu
   o) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov
   p) na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP uzatvárať nájomné zmluvy na prenájom spoločných častí bytového domu v mene vlastníkov bytov a NP za osobitnú odplatu, ktorú platí nájomca nebytového priestoru , odmena je vo výške poplatku za výkon správy.
4) Na splnenie svojho záväzku je správca povinný ďalej :
   a) vykonávať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek
   b) zabezpečovať odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa platných predpisov
   c) zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu zdrojov finančného krytia v súlade s čl. VII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu
   d) pri obstarávaní plánovaných opráv a tovarov dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov a riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu
   e) zabezpečiť poistenie bytového domu, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva
   f) Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
   g) viesť samostatné účtovníctvo osobitne za dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome 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 domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok

vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb

h) správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu.
Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (ďalej len „vyúčtovanie"). Správu o svojej činnosti , vyúčtovanie použitia fondu. O , vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu , resp. aj návrh plánu opráv na budúci rok správca predloží vlastníkom prostredníctvom poverenej osoby proti podpisu.
Správca nie je oprávnený vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a vyúčtovanie úhrad za plnenia za ten rok, alebo časť roka, v ktorom správca ukončil správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu, príp. novovytvorené spoločenstvo

i) zabezpečiť iné činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napríklad – zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie prípadne opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, stavebné sporenie a pod. formou úveru, dotácie, stavebného sporenia . Dohodnuté činnosti sú spoplatnené v zmysle platného cenníka.

Článok IV.
PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV

1) Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov je vymedzený zákonom č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
2) Práva vlastníkov:
   a) Vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
   b) Vlastník je oprávnený prenajať ho inej osobe, avšak je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu inej osobe, zároveň je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov
   c) a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb.

   V prípade nesplnenia oznamovacích povinností môže byť oznámenie nahradené písomným čestným vyhlásením zvoleného zástupcu vlastníkov, ktoré bude podpísané minimálne ďalším jedným vlastníkom.
   d) Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie .
3) Povinnosti vlastníkov:
   a) Vlastník je v súlade so zákonom a s touto zmluvou povinný mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke s použitím variabilného symbolu uvedeného v predpise mesačných úhrad :
      - mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, pričom sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä : osvetlenie spoločných častí domu, dodávka tepla a teplej vody, dodávka studenej vody, odvádzanie odpadových vôd, upratovanie spoločných častí, poistné a pod.
      - mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv
      - poplatok za výkon správy
      - iné platby, na ktorých sa vlastníci dohodnú

      Ak vlastník vykoná platbu, bude táto priradená k prvej neuhradenej platbe za predmetný byt alebo nebytový priestor.
      Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, úhrady za plnenia a platby za správu.
   b) Vlastník je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok z účtu domu, pokiaľ je na ňom dostatok finančných prostriedkov. Vrátenie preplatku z vyúčtovania správca realizuje výlučne bezhotovostne a to prevodom preplatku z vyúčtovania na osobný účet vlastníka bytu a nebytového priestoru . V prípade, že vlastník bytu a nebytového priestoru nie je vlastníkom účtu , preplatok je zaslaný prostredníctvom slovenskej pošty. V tomto prípade vlastník bytu je povinný uhradiť náklady na prevod v zmysle platného sadzobníka slovenskej pošty. V prípade, že správca eviduje k uvedenému termínu u vlastníka nedoplatok na úhradách za plnenia, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo platbách za správu, je oprávnený preplatok z vyúčtovania započítať voči nedoplatku na pokrytie uvedeného rozdielu. V prípade reklamácií, ktoré budú uplatnené vlastníkmi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutnú dobu vrátenie preplatkov a úhradu nedoplatkov z vyúčtovania a to z dôvodu preverenia oprávnenosti reklamácie a prípadného vyhotovenia opravného vyúčtovania.
   c) Vlastník , ktorý je v omeškaní so splnením povinností podľa ods. 3) písm. a) tohto článku, je povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1 promile za každý deň omeškania a úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Toto ustanovenie platí aj v prípade omeškania platieb vyplývajúcich z nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vzniknutých pri vyúčtovaní zálohových platieb. Uplatnením zmluvnej pokuty nie je dotknuté právo na náhradu škody. Zmluvná pokuta je odmenou správcu za činnosti spojené s vymáhaním nedoplatkov od neplatiacich vlastníkov. Správca vymoženú zmluvnú pokutu použije na krytie iných nákladov súvisiacich s výkonom správy, krytie právnych nákladov alebo realizáciu vymoženosti právnych nárokov. Zároveň sa správca zaväzuje, že v prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte domu z dôvodu neplatenia vlastníkov, zabezpečí domu vlastné financie na úhradu za plnenia a služby voči dodávateľom. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na účte domu sa uvedené prostriedky vrátia správcovi.

d) Zaplatiť správcovi náklady za upomienku spojenú s omeškaním platieb v zmysle cenníka výkonov a služieb (ďalej len cenník) správcu platného v čase vykonania úkonu, v prípade vymáhania pohľadávok podľa tejto zmluvy.
e) Oznámiť správcovi zmenu adresy na doručovanie poštových zásielok. Ak vlastník neprevezme zásielku alebo ju odmietne prevziať (napr. vyúčtovanie nákladov, predpis mesačných úhrad, upomienku), považuje sa za doručenú dňom jej vrátenia správcovi.
f) V prípade, že byt alebo nebytový priestor nevyužíva, je povinný písomne nahlásiť správcovi kontaktnú osobu a adresu na doručovanie písomností na území Slovenskej republiky.
g) Oznámiť správcovi bankový účet a bezodkladne aj jeho zmenu, na ktorý sa má uhradiť preplatok z vyúčtovania.
h) Vlastník je povinný užívať svoj byt, nebytový priestor a ostatné priestory domu tak, aby nerušil ostatných vlastníkov alebo nájomcov bytov a nebytových priestorov.
i) Vlastník je povinný byt alebo nebytový priestor udržiavať na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, t.j. vykonávať práce zabezpečujúce hygienické udržiavanie bytu (maľovanie, odhmyzovanie), vykonávať opravy a výmeny zariadení v byte (opravy vodovodných batérií, plynového sporáku), okrem spoločných zariadení domu, ktoré prechádzajú jeho bytom (napr. stupačka SV, TÚV, ÚK atď.).
j) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru 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. Ak vlastník znemožní prístup k rozvodom (zariadeniam) umiestneným v inštalačnej šachte bytu alebo nebytového priestoru, ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštalačného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
k) Vlastník je povinný odstrániť závady na dome, ktoré spôsobil vlastník sám, alebo osoby s ním bývajúce.
l) Vlastník je pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
m) Vlastník môže vykonávať úpravy bytu, alebo nebytového priestoru v dome, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menili vzhľad domu, prípadne zasahovali do statiky domu a technického zariadenia, len so súhlasom vlastníkov podľa ZoB v platnom znení a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v z.n.p. Môže ísť napr. o montáž klimatizačného zariadenia, prestrešenie balkónu, presklenie lodžie, odpojenie od spoločných rozvodov a pod.
n) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a zariadenia domu. Ak vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
o) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za vzniknuté škody.
p) Vlastník bytu a nebytového priestoru je pri výkone svojich vlastníckych práv povinný konať tak, aby neobmedzoval a neznemožňoval výkon vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. V opačnom prípade si je vlastník bytu a nebytového priestoru vedomý, že na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru môže súd nariadiť predaj jeho bytu alebo nebytového priestoru.
q) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý si neplní riadne svoje povinnosti tým, že neuhrádza platby spojené s užívaním bytu v dôsledku čoho mu vznikne nedoplatok, bude zo strany správcu riešený v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a to podaním návrhu na súd o zaplatenie dlžnej sumy. V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru neuhradí dlžnú sumu v lehote určenej mu súdom, správca je oprávnený podať návrh na exekučné konanie, ktorého výsledkom môže byť aj predaj bytu alebo nebytového priestoru.
r) Vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu, bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu. Škody a náklady vzniknuté v dôsledku oneskoreného nahlásenia tejto skutočnosti znáša vlastník bytu alebo nebytového priestoru.
s) Vlastník, ktorý prevádza byt alebo nebytový priestor je povinný oznámiť novému vlastníkovi, že nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný do 15 dní od nadobudnutia vlastníctva doložiť správcovi doklad preukazujúci nadobudnutie vlastníctva a oznámiť správcovi skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrad za plnenia.

Článok V.
ÚČASŤ VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV NA SPRÁVE DOMU

1) Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, určiť výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a rozhodnúť o výške odmeny zástupcovi vlastníkov bytov.
2) Komunikáciu vlastníkov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi v dome. Zástupca vlastníkov môže byť len vlastník 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 bytov a nebytových priestorov v súlade s touto zmluvou a prijatými rozhodnutiami vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Za výkon funkcie povereného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže byť vyplatená odmena z fondu prevádzky , údržby a opráv v zmysle uznesenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

3) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
4) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v súlade s § 9 ZoB.
5) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené minimálne sedem dní pred dňom konania schôdze . Oznámenie musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru a to vhodením oznámenia do poštovej schránky vlastníka.
6) Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov bytov alebo zvolený vlastník bytu a podpíšu overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listy alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami.
7) Zápisnica musí obsahovať :
   a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania
   b) odsúhlasený program schôdze 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
   e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
   f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov
8) Zápisnicu a výsledok hlasovania zverejňuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmych dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
9) Za miesto v dome obvyklé na zverejňovanie informácií a listín (zápisnica a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov a písomného hlasovania, oznámenie o termíne odčítania údajov z meračov, informácie týkajúce sa správy domu a pod.) je určená vstupná spoločná časť každého vchodu v dome (nástenka, vchodové dvere alebo vnútorné dvere).
10) Pri doručovaní písomností a výplaty preplatku z vyúčtovania poštou, náklady na poštovné hradí vlastník v zmysle cenníka slovenskej pošty.
11) 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. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
12) Vlastníci prijímajú rozhodnutia v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoB.

Článok VI.
ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽY A OPRÁV VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI

1) Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2) Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
3) Vlastníci vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
4) V čase podpisu zmluvy je preddavok do fondu prevádzky údržby a opráv stanovený vo výške 0,56 €/m2/mesiac. V prípade, že si vlastníci zákonným spôsobom odsúhlasia zmenu výšky preddavku do fondu prevádzky ,údržby a opráv , upravenú výšku preddavku oznámi správca vlastníkom doručením nového mesačného zálohového predpisu platieb spojených s užívaním bytu , bez nutnosti schválenia zmeny tejto zmluvy.
5) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov domu.
6) Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov určených na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
7) <u>Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú</u>:
   a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
   b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého 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, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
   e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
   f) mimoriadne príspevky, na ktorých sa vlastníci dohodnú.
8) <u>Výdavkami z fondu prevádzky údržby a opráv domu sú:</u>

a) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami. Z fondu sa financuje aj deratizácia a dezinsekcia spoločných priestorov a , ak vlastníci schvália aj deratizácia a dezinsekcia bytov .

b) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu použiť na bankové poplatky spojené s vedením účtu domu. Na financovanie bežnej údržby a opráv nezahrnutých do plánu opráv na príslušný kalendárny rok , vyžaduje sa súhlas zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, taktiež podľa rozhodnutia vlastníkov bytov a NP na úhradu poistného bytového domu a upratovanie spoločných priestorov bytového domu.

c) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité 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 fondu.

d) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť v prípade potreby prechodne použité na úhradu výdavkov spojených s vydaním platobného rozkazu u vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má nedoplatok, na úhradu výdavkov spojených s následnou exekúciou (kolky, overenie listín, atď.), poplatky súvisiace s vykonaním dobrovoľnej dražby. Po ich vymožení od dotknutého vlastníka sa použité prostriedky vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.

e) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú zástupcu vlastníkov disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi, ak požiadavka na jednotlivú zákazku doručenú správcovi nepresiahne sumu 200 € a to po prejednaní opodstatnenosti a odsúhlasení správcom.

f) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu použiť aj na úhradu zrážkovej dane za prenájom spoločných časti, spoločných zariadení , spoločných nebytových priestorov príslušenstva a príľahlého pozemku.

9) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú správcu zabezpečiť nižšie uvedené činnosti a disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi v nasledovných prípadoch:

a) odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu,

b) odborné prehliadky, skúšky a revízie technického zariadenia a spoločných častí podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia závad,

c) plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarnych vodovodov a suchovodov, protipožiarne prehliadky spoločných priestorov, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov, vrátane odstránenia závad,

d) prevádzka kotolne (napr. obsluha, servis) a výťahov (opravy a servis)- ak je v dome kotolňa , resp. výťah

e) pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TUV a výmeny pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch, ktoré sa realizujú v zmysle osobitných predpisov,

f) deratizácia v spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na priľahlom pozemku,

g) havarijnej služby spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva- paušálny poplatok vo výške 0,25 €/mes./byt a NP + DPH

h) v ďalších prípadoch, ak tak ustanovia právne predpisy

10) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

11) Vlastníci znášajú dôsledky škôd a prípadné sankcie, ak na fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov na zabezpečenie činností určených právnymi predpismi. Toto platí aj v prípade, ak odmietnu vykonanie zákonom stanovených činností, ktorých zabezpečenie je povinný vykonať správca.

12) Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.

13) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok VII.
ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A PLATIEB ZA SPRÁVU

1) Správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru pre jednotlivé byty a nebytové priestory, pričom spravidla vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok alebo z noriem určených právnym predpisom.

2) Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov v dome.

3) Správca je tiež oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na základe hospodárenia domu, pričom bude vychádzať z posledného vyúčtovania. Zmenu výšky mesačných preddavkov je správca povinný premietnuť do nového mesačného predpisu, ktorý doručí vlastníkom na ich náklady poštou v prípade, ak o to vlastník požiada, alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov o čom vyhotoví písomný záznam (odovzdanie proti podpisu).

4) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:

a) podľa nameraných hodnôt na príslušných meradlách, v súlade s platnou legislatívou a rozhodnutím vlastníkov

- dodávka tepla na vykurovanie na základe rozhodnutia vlastníkov bytov rozpočítaná vyúčtovacím pomerom: základná zložka 40 %, spotrebná zložka 60% . Ak vlastníci bytov a NP v budúcnosti zmenia vyúčtovací

pomer uznesením , správca použije novo schválený vyúčtovací pomer bez nutnosti zmeny zmluvy o výkone správy .

b) podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi (vodomermi) alebo podľa počtu osôb v súlade s platnou legislatívou:
   - dodávka teplej úžitkovej vody
   - dodávka studenej vody
     - ak byty nie sú vybavené podružnými meradlami: podľa osobomesiacov
     - ak sú byty čiastočne vybavené podružnými meradlami:
       a) ak je v dome namontovaných menej ako 80% podružných meradiel: v bytoch s podružnými meradlami sa rozúčtuje spotreba podľa nameraných hodnôt a zostatok sa rozúčtuje podľa osobomesiacov v bytoch bez podružných meradiel
       b) ak je v dome namontovaných viac ako 80% podružných meradiel: v bytoch s podružnými meradlami sa zohľadní nameraná hodnota a zároveň sa z údajov zistených z podružných meradiel vypočíta priemerná spotreba na osobu, ktorá sa priradí bytom, ktoré nie sú vybavené podružnými meradlami. Následne sa prepočítajú priradené hodnoty koeficientom, ktorý vzíde z pomeru medzi údajom z fakturačného meradla a zo súčtu údajov v jednotlivých bytoch.
   - odvádzanie odpadových vôd

c) rovnakým dielom na byt a nebytový priestor alebo podľa počtu osôb :
   - náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch a na prevádzku spoločných zariadení
   - upratovanie spoločných častí a zariadení domu (ak sa vlastníci nedohodli, že náklady sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv)
   - odpočtová a rozpočtová služba a činnosti správcu spojené s vyúčtovaním
   - zabezpečenie a držanie havarijnej služby

d) podľa m ^{2} celkovej plochy bytu alebo nebytového priestoru
   - odvádzanie zrážkovej vody

e) podľa počtu EPRVN
   - evidencia a rozúčtovanie podľa EPRVN

f) podľa spoluvlastníckeho podielu
   - poistenie bytového domu (ak nie je schválené vlastníkmi úhrada poistného z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu)

f) iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov v súlade s platnou legislatívou.

5) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s diaľkovým odčítaním údajov na určenom meradle, alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania je k dátumu 31.12. príslušného kalendárneho roka o 24.00 hod. Toto ustanovenie zmluvy nahrádza oznámenie správcu o odčítaní údajov.

6) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s nutnosťou fyzického odčítania údajov na určenom meradle alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania bude oznámený v lehote určenej právnymi predpismi na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

7) Za výkon správy v dome a za zabezpečenie činností uvedených v čl. III tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platbe za správu vo výške 6,67,- € / mesačne / byt a NP. K odmene bude účtovaná daň z pridanej hodnoty vo výške platnej sadzby. Konečná suma vrátane DPH ku dňu podpísania zmluvy je vo výške 8,00 €/mesačne /byt alebo nebytový priestor.

8) Správca je oprávnený zúčtovať z účtu domu mesačne platbu za správu v plnej výške za celý dom.

9) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci oprávňujú správcu k úprave platby za správu a poplatku za havarijnu službu vo výške zodpovedajúcej medziročnému rastu minimálnej mzdy v národnom hospodárstve SR. V prípade, že medziročná zmena minimálne mzdy nedosiahne hodnotu 1%, platba za správu a poplatok za havarijnu službu sa upraví o medziročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok.

10) Zmenu výšky platby za správu správca doručí vlastníkom formou nového evidenčného listu („ Mesačný zálohový predpis platieb spojených s užívaním bytu“) bez nutnosti zmeny zmluvy. Mesačný zálohový predpis platieb spojených s užívaním bytu správca doručí vlastníkovi bytu a NP na jeho náklady poštou v prípade, ak o to vlastník požiada , alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov o čom vyhotoví písomný záznam (odovzdanie proti podpisu).

11) Okrem základných povinností uvedených v Čl. II bod 1. až 5. tejto zmluvy, správca zabezpečí aj ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu v zmysle platného cenníka, ktorý je dostupný v sídle správcu a zverejnený na webovej stránke správcu.

12) V platbe za správu nie sú zahrnuté služby riadiace sa platným cenníkom ako napr. :

hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv
   - zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva ,
   - ročný poplatok za správu úveru
   - poštovné, cestovné (len súvisiace s úverom , dotáciou)
   - spracovanie miezd a vedenie mzdovej agendy
   - starostlivosť o kotolne (ak je v dome kotolňa)

hradené z konta užívateľa :
   - vyhotovenie a zaslanie upomienok vlastníkom (prvotné čerpanie z fondu a následne uhradené užívateľom do fondu prevádzky, údržby a opráv)
   - doručovanie na inú korešpondenčnú adresu
   - odpočty studenej vody , a evidencia a spracovanie EPRVN
   - správa údajov spojených s rozpočítavaním

- vymáhanie pohľadávky exekučným, súdnym konaním resp. dobrovoľnou dražbou
- vystavenie potvrdení , prepis bytov a kopírovacie služby
- a iné poplatky za služby požadované vlastníkom (napr. vrátenie preplatku z vyúčtovania prostredníctvom slovenskej pošty)

Článok VIII.
ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU

1) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory.
2) 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 odovzdať všetku dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poistné 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 a ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účet domu zriadený novým správcom alebo na účet spoločenstva.

Článok IX.
OSOBITNÉ USTANOVENIA

1) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
2) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknutých 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 obstaral 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.
3) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak vlastník nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka 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.
4) Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a zo ZoB.
5) V prípade, že bude správcovi zo strany ktoréhokoľvek dodávateľa uložená zmluvná pokuta za to, že včas neuhradil dohodnutú sumu z dôvodu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemali na účte potrebné finančné prostriedky, túto znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
6) Prípadné sankčné postihy uplatnené voči správcovi a nezavinené správcom znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
7) Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom (ku dňu podpisu zmluvy upravenom v § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení), ak výška pohľadávky je viac ako 500 €, a pokiaľ osobitný predpis bude stanovovať vyššiu výšku pohľadávky, bude správca oprávnený podať návrh až po dosiahnutí výšky stanovenej osobitným predpisom.
8) Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na exekučné konanie, ak predmetom exekučného konania má byť vymoženie pohľadávky vzniknutej z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, a to bez ohľadu na výšku pohľadávky.

Článok X.
TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
2) Zmluvný vzťah zaniká nasledovnými spôsobmi:
   a) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP . Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
   b) dohodou zmluvných strán.
   c) V prípade, že 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. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

d) Pred ukončením správy podľa tejto zmluvy sú vlastníci povinní správcovi preukázať, že majú aj po ukončení tejto zmluvy zabezpečenú správu domu novým správcom na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy alebo novovytvoreným spoločenstvom. Zároveň sú povinní oznámiť správcovi účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom, na ktorý sa má previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke a oznámiť, komu má správca odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

Článok XI.
ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1) Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa použije zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iné príslušné všeobecne záväzné právne predpisy.
2) Pokiaľ dôjde k zmene právneho predpisu, ktorého kogentné ustanovenie je v rozpore s ustanovením tejto zmluvy, použije sa na tento zmluvný vzťah a to odo dňa účinnosti tohto právneho predpisu bez nutnosti schválenia zmeny tejto zmluvy.
3) Zmeny a doplnky ku zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej.
4) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých po jednom obdrží každá zo zmluvných strán (za druhú zmluvnú stranu tento originál obdrží osoba poverená k podpisu zmluvy za vlastníkov. Obidva rovnopisy budú podpísané úradne osvedčenými podpismi, pričom náklad na osvedčenie podpisu osoby poverenej k podpisu zmluvy za vlastníkov bude hradený z fondu prevádzky, údržby a opráv. Správca je povinný úplné znenie zmluvy o výkone správy odoslať každému vlastníkovi bytu a NP v lehote 30 dní odo dňa schválenia zmluvy prostredníctvom povereného zástupcu oproti podpisu , resp. poštou, ak o to vlastník požiada .
5) Zmluva je schválená dňa 20.12.2019 platnosť a účinnosť nadobúda od 1.1.2020.
6) Nadobudnutím účinnosti tejto zmluvy, stráca predchádzajúca Zmluva o výkone správy platnosť.

V Moldave nad Bodvou , dňa 9.1.2020

Za správcu:

Valéria Vincová – konateľ
meno, priezvisko

Správa bytov Bodva s.r.o.
Školská č.10
045 01 Moldava nad Bodvou

(úradne osvedčený podpis)

Podľa osvedčovacej knihy pod č. 64/20 podpísal
/~~uznal za svoj podpis~~/túto listinu Valéria Vincová
rodné číslo ..
bytom Popoveč, Moldava n. B.
pred mestom Moldava nad Bodvou.
Totožnosť bola preukázaná preukazom totožnosti
č. .....
Dňa 10. JAN. 2020 12:15 hod.
podpis

Mesto Moldava nad Bodvou

V Moldave nad Bodvou, dňa 9.1.2020

Za vlastníkov bytov a NP bytového domu s č. súpisným 350:poverená osoba

Katarína Kocsisová

titul, meno, priezvisko
osoba poverená k podpisu

(úradne osvedčený podpis)

Podľa osvedčovacej knihy pod č. 62/20 podpísal
/~~uznal za svoj podpis~~/túto listinu Katarína Kocsisová
rodné číslo ..
bytom Moldava n. B. Školská
pred mestom Moldava nad Bodvou.
Totožnosť bola preukázaná preukazom totožnosti
č. .....
Dňa 10. JAN. 2020 10:— hod.
podpis

Mesto Moldava nad Bodvou