

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa zákona 246/2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoB“)

medzi

vlastníkom bytu/zástupcom vlastníkov

Mesto Gabčíkovo

So sídlom Hlavná 1039/21 93005 Gabčíkovo

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu v Trnava oddiel Pšn, vložka č. 10019/T
IČO 00305391.

DIČ 2021129979.

(ďalej len „**Vlastník**“)

a

správcom: **Západoslovenská správcovská s.r.o.**

so sídlom: Sídliisko Platan 2967/5, 930 01 Šamorín

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Bratislave I oddiel Sro, vložka č. 117022/B
IČO: 50 447 122

DIČ: 2120427518

bankové spojenie: ČSOP a.s.

číslo účtu: 5

zastúpená: Lukáš Tóth – konateľom spoločnosti

(ďalej len „**Správca**“)

e-mail na doručovanie písomností: spravca@zssp.sk

3

Predmet zmluvy

Vlastník na základe tejto zmluvy týmto poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení a príslušenstva bytového domu (ďalej len ako „Dom“)

Krátky rad 1094/24

Parkova ul 1661/18

Krátky rad 1093/22

Krátky rad 1756/25

Parkova ulica 1660/16

Továrenská 546/2

Školská 1342/1

Školská 1664/35

Školská 1865/37,39

Článok II.

Vymedzenie niektorých pojmov

1. Bytom sa na účely tejto zmluvy rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.
2. Bytovým domom (ďalej len „Dom“) sa na účely tejto zmluvy rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tejto zmluve vo vlastníctve alebo

- spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Nebytovým priestorom sa na účely tejto zmluvy rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
 4. Spoločnými časťami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
 5. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tejto zmluvy rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
 6. Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tejto zmluvy rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorie, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).
 7. Podlahovou plochou bytu sa na účely tejto zmluvy rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.
 8. Prevádzkou sa na účely tejto zmluvy rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.
 9. Údržbou sa na účely tejto zmluvy rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.
 10. Opravou sa na účely tejto zmluvy rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.
 11. Rekonštrukciou sa na účely tejto zmluvy rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.
 12. Modernizáciou sa na účely tejto zmluvy rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
 13. Garážou v dome sa na účely tejto zmluvy rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.
 14. Garážovým stojiskom sa na účely tejto zmluvy rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.
 15. Skladovým priestorom sa na účely tejto zmluvy rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.
 16. Domovým poriadkom sa rozumie vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku.

17. Účtom Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie bankový účet zriadený správcom výlučne pre potreby riadneho výkonu správy Domu, vedený v ČSOB, a.s, číslo účtu uvedené v záhlaví tejto zmluvy.
18. Úhradami za plnenia sa na účely tejto zmluvy rozumejú úhrady vlastníkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastník uhradza priamo dodávateľovi.
19. Nedoplatkom voči Účtu Domu sa na účely tejto zmluvy rozumie akýkoľvek peňažný záväzok vlastníka vyplývajúci z tejto zmluvy spočívajúci v povinnosti uhradiť peňažné prostriedky na Účet Domu.

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, a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
 - Zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome.
 - Vykonávať práva k majetku vlastníkov v ich záujme
 - vykonávať správu Domu podľa tejto zmluvy, Zákona a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v Dome, aby bol Dom účelne využitý a aby sa predišlo škodám na Dome,
 - hospodáriť s majetkom vlastníkov a zabezpečovať činnosti podľa tejto zmluvy s odbornou starostlivosťou a chrániť pritom záujmy vlastníkov,
 - Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. 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.
 - zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“),
 - vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny 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,
 - podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 ZoB na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o) ZoB,
 - podať návrh na exekučné konanie,
 - zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s ZoB,
 - priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri

všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

- Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný 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.
- umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome 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 môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
- uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku voči tretím osobám,
- postupovať pri výkone správy Domu v súlade so záujmami vlastníkov a podľa ich pokynov daných správcovi v písomnej forme na základe rozhodnutia prijatého vlastníkami podľa čl. VI. tejto zmluvy, resp. podľa písomných pokynov zástupcov vlastníkov
- prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv viesť v banke na Účte Domu oddelene od účtov správcu i od účtov ostatných spravovaných bytových domov,
- používať prostriedky z Účtu Domu len na účely, na ktoré je tento určený, pričom musí osobitne evidovať úhrady za plnenia a príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- zabezpečovať výkon správy Domu len do výšky prostriedkov na Účte Domu; pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť prostriedky vyššie, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov alebo zástupcov vlastníkov,
- zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy Domu,
- preveriť poistenie Domu, a v prípade záujmu vlastníkov ho novo poistiť; rozsah poistenia bude správca konzultovať s vlastníkami, pričom ku každej poistnej zmluve je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov,
- používať prostriedky z Účtu Domu v nasledovnom poradí v prípade čiastočnej úhrady splatných preddavkov zo strany vlastníka
- úhrady za služby spojené s prevádzkou Domu (vodné, stočné, elektrická energia, upratovanie a iné služby),
- odmena za správu,
- opravy a údržba,
- iné.
- mesačne informovať zástupcov vlastníkov o pohybe na Účte Domu.
- spracovať odhad nákladov spojených so správou Domu a primerane stanoviť vlastníkom výšku mesačného preddavku na úhrady za plnenia a zároveň výšku mesačných zálohových platieb pripadajúcich na každý byt a nebytový priestor v Dome;
- meniť výšku zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci z tejto zmluvy, zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutí cenových orgánov, alebo zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb;
- požadovať od vlastníkov úhradu jednorazového príspevku na Účet Domu, pokiaľ prostriedky na Účte Domu nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov na správu Domu; v prípade, že vlastníci alebo niektorý z nich takejto požiadavke nevyhovejú, správca nezodpovedá za škodu tým spôsobenú,

- najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa Domu, najmä o finančnom hospodárení Domu, o stave Spoločných častí Domu a Spoločných zariadení Domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou Domu,
- za každý kalendárny rok (alebo jeho časť, ak sa správa vykonávala iba časť kalendárneho roka) vykonať najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka ročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome (ďalej len „Vyúčtovanie“); vo Vyúčtovaní správca porovnaním výšky predpísaných zálohových platieb, skutočne uhradených súm a skutočných nákladov na správu Domu zistí výšku preplatku alebo nedoplatku pripadajúceho na jednotlivé byty alebo nebytové priestory v Dome za predošlý kalendárny rok,
- sledovať úhrady mesačných zálohových platieb a úhrady nedoplatkov vyplývajúcich z vyúčtovaní, príp. iných nedoplatkov a vymáhať od vlastníkov vzniknuté nedoplatky v zmysle čl. XI tejto zmluvy,
- poukázať preplatky z Vyúčtovania príslušným vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania, pokiaľ nebudú k Vyúčtovaniu zo strany vlastníkov doručené reklamácie a pokiaľ sú na Účte Domu prostriedky na výplatu preplatkov; v prípade doručenia reklamácií platí 30 dňová lehota splatnosti preplatkov od termínu vyriešenia reklamácie,
- zvolať schôdzu vlastníkov v Dome podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v Dome.
- 2. Správca má právo na odmenu za výkon správy podľa čl. X tejto zmluvy.
- 3. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste Domu.
- 4. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- 5. Správca na základe tejto zmluvy zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravu spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva domu a príslušného pozemku uvedeného v Čl. I. a tiež zabezpečuje poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu a bytového domu v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného bytového domu:
 - Dodávka studenej úžitkovej vody
 - Spoločná elektrina
 - Odvádzanie odpadových vôd
 - Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu
 - Údržba, oprava, rekonštrukcia a modernizácia parku, ako príslušenstva domu v užívaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 - Havarijnú službu
 - Odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení podľa platných právnych predpisov a noriem
 - Poistenie domu
 - Vedenie účtu v banke
 - Vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov
 - Iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celok jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov
 - Odvoz komunálneho odpadu v súčinnosti s mestom

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci majú právo:

- nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy Domu,
- kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy Domu; toto právo realizujú vlastníci najmä prostredníctvom zástupcu vlastníkov alebo na zhromaždení vlastníkov,
- reklamovať doručené Vyúčtovanie, a to v lehote 15 dní odo dňa jeho doručenia; reklamácia musí byť písomná, odôvodnená a doručená správcovi,
- rozhodovať vo veciach správy Domu podľa čl. V. tejto zmluvy,
- udeľovať správcovi v súlade s touto zmluvou pokyny týkajúce sa správy Domu.
- Zákon o platobných službách umožňuje informácie len o odchádzajúcich (debetných) platbách na účte bytového domu,
- Pasívny prístup zriadený pre niektorých vlastníkov v dome len so súhlasom všetkých vlastníkov bytového domu.

2. Vlastníci sú povinní:

- uhrádzať na Účet Domu mesačne, a to vždy do 15.-ho dňa príslušného kalendárneho mesiaca, zálohové platby, ktoré pozostávajú:
 - I. z mesačného preddavku na úhradu za plnenia (jeho výšku určuje správca odhadom na základe predpokladanej spotreby a ceny jednotlivých plnení)
 - II. z príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv (jeho výška, ako aj podmienky zmeny jeho výšky sú uvedené v čl. VIII, bod 1 tejto zmluvy resp. v zápisniciach zo schôdze vlastníkov bytov a NP),
 - III. z odmeny za správu (jej výška, ako aj podmienky zmeny jej výšky sú uvedené v čl. IX, tejto zmluvy),
- uhradiť na Účet Domu nedoplatky, ktoré im vyplynuli z Vyúčtovania, a to do 15 dní odo dňa doručenia Vyúčtovania,
- pri potrebe väčších opráv a údržby, alebo pri nedostatku prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv dohodnúť sa na výške jednorazovej alebo inej dotácie do tohto fondu, alebo na zvýšení mesačného príspevku do tohto fondu,
- v prípade, že na Účte Domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu plnení (služieb) a na prevádzku Domu, znášať penalizačné sankcie uvalené predmetným dodávateľom služby,
- odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a v tomto smere so správcom úzko spolupracovať a poskytovať mu potrebnú súčinnosť,
- písomne oznámiť správcovi do 7 dní od ich vzniku všetky informácie a skutočnosti majúce vplyv na výkon správy, a to najmä:
 - aktuálnu adresu svojho bydliska a aktuálnu adresu, na ktorú majú byť vlastníkom doručované písomnosti od správcu (pokiaľ sa táto adresa nezhoduje s adresou bydliska),
 - prevod alebo prechod vlastníctva ich bytu alebo nebytového priestoru v Dome na inú osobu s uvedením dátumu zmeny; povinnosť má pôvodný i nový vlastník, nový vlastník je zároveň povinný túto zmenu preukázať listom vlastníctva na predmetný byt alebo nebytový priestor,
 - zmenu plošnej výmery svojho bytu alebo nebytového priestoru s dátumom platnosti novej výmery,
 - zmenu spôsobu využívania priestoru s uvedením dátumu zmeny,
 - rozhodnutie o zmene spôsobu vykurovania svojho bytu alebo nebytového priestoru s uvedením dátumu zmeny,
- konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí svojho bytu alebo nebytového priestoru v Dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v Dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluúžívacích práv,

- odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v Dome alebo na spoločných častiach Domu alebo spoločných zariadeniach Domu alebo príslušenstve spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú,
 - umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere a vo vopred dohodnutý termín vstup do ich bytu alebo nebytového priestoru správcovi (resp. osobe ním poverenej) a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí Domu alebo spoločných zariadení Domu prístupných z ich bytu (nebytového priestoru) alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. V prípade nesplnení tejto povinnosti vlastníka voči správcovi, správca má nárok na vyúčtovanie pokuty, sankcie za nesplnenie povinnosti vlastníka až do výšky 500,00 € (slovom päťsto euro)
 - rozhodovať o práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8, ZoB.
 - prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku
 - Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníkmi podľa § 14b ods. 1 písm. s) ZoB. Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
3. Reklamáciu podanú podľa bodu 1 tohto článku tejto zmluvy správca vyrieši najneskôr do 30 dní odo dňa jej doručenia. Podanie reklamácie proti Vyúčtovaniu nemá odkladný účinok vo vzťahu k splatnosti nedoplatkov vyplývajúcich z reklamovaného Vyúčtovania. Ak správca zistí, že reklamácia je oprávnená, nápravu vykoná opravným vyúčtovaním (a to v prípade potreby aj u tých vlastníkov, ktorí reklamáciu nepodali). Ustanovenia tejto zmluvy o Vyúčtovaní sa primerane použijú aj na opravné vyúčtovania; opravné vyúčtovanie však už nemožno reklamovať z rovnakých dôvodov, z akých bola podaná reklamácia proti pôvodnému Vyúčtovaniu.
 4. Ak vlastník nepodá proti Vyúčtovaniu v lehote uvedenej v bode 1 tohto článku tejto zmluvy písomnú reklamáciu, platí, že Vyúčtovanie schválil. Ak správca zistí, že Vyúčtovanie je chybné, je oprávnený vykonať nápravu opravným vyúčtovaním, a to aj bez podania reklamácie vlastníkmi, príp. aj po uplynutí lehoty uvedenej v bode 1 tohto článku tejto zmluvy.
 5. Pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v Dome doterajší vlastník (prevádzajúci) upozorní nového vlastníka (nadobúdateľa) na povinnosť pristúpiť k tejto zmluve.
 6. Novému vlastníkovi (nadobúdateľovi) bytu alebo nebytového priestoru v Dome vzniká povinnosť uhrádzať na Účet Domu zálohové platby od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po nadobudnutí vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru v Dome. Do toho času uhrádza zálohové platby doterajší vlastník
 7. Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona v spoločných častiach bytového domu
 8. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1, § 14b, Zákona 182/1993 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2, § 14b, Zákona 182/1993 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4, § 14b, Zákona 182/1993 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome., toto všetko ukotvené v ods. 6, § 14b, Zákona 182/1993.

Článok V.

Rozhodovanie vlastníkov vo veciach správy Domu

1. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Domu a hlasovaním na schôdzi vlastníkov rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach Domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a Pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme vyvesené na obvyklom mieste v Dome najmenej 7 dní pred dňom konania schôdze. Siedmym dňom po vyvesení sa oznámenie podľa predchádzajúcej vety považuje za doručené všetkým vlastníkom.
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak táto zmluva alebo Zákon neustanovuje inak. Za každý byt a nebytový priestor v Dome má jeho vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v Dome. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne, a to ústne priamo na schôdzi a následne v písomnej forme vyvesením na obvyklom mieste v Dome. Vyvesením podľa predchádzajúcej vety sa výsledok hlasovania považuje za oznámený všetkým vlastníkom.
3. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania, na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa predpísaná väčšina hlasov nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
4. Na každej schôdzi všetci prítomní vlastníci v prezenčnej listine vlastnoručným podpisom potvrdia svoju účasť na schôdzi ako aj skutočnosť, že schôdza bola zvolaná v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Na schôdzi má právo zúčastniť sa aj osoba poverená správcom, táto však, pokiaľ nie je zároveň vlastníkom, nemôže na schôdzi hlasovať. Na úvod schôdze si vlastníci z okruhu prítomných osôb zvolia predsedajúceho ako osobu, ktorá bude schôdzu viesť (spravidla ním bude zástupca vlastníkov), zapisovateľa a dvoch overovateľov. O každej schôdzi vyhotoví zapisovateľ v dvoch rovnopisoch zápisnicu, ktorá obsahuje údaje o uznášaniaschopnosti, o mieste a čase konania schôdze, o jej priebehu, o uskutočnených hlasovaniach a ich výsledkoch, vrátane obsahu navrhovaných a prijatých rozhodnutí (uznesení) a počtu hlasov v jednotlivých hlasovaniach. Zápisnicu podpisuje predsedajúci, zapisovateľ a obaja overovatelia. Prezenčná listina podľa prvej vety tohto bodu tohto článku tejto zmluvy sa pripojí k zápisnici. Jeden rovnopis zápisnice včítane prezenčnej listiny zapisovateľ bez zbytočného odkladu doručí správcovi.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že hlasovanie na schôdzi možno nahradiť hlasovaním písomnou formou. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže len správca alebo zástupca vlastníkov. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci najmenej sedem dní vopred informovaní o predmete hlasovania, a to vyvesením písomného oznámenia o čase a predmete hlasovania na obvyklom mieste v Dome. Po vykonaní hlasovania písomnou formou osoba poverená správcom alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome, čím sa výsledok hlasovania považuje za oznámený všetkým vlastníkom. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že hlasovanie na schôdzi možno nahradiť hlasovaním elektronickou formou podľa aktuálnej právnej úpravy.

Článok VI.

Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo zo Zákona,

okrem 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 upozorneniu správcu trvali na prikaze majúcom za následok vznik škody.

Článok VII. Rozsah správy

1. Za účelom špecifikácie povinností uvedených v čl. III. sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania týchto konkrétnych činností:
 - a) Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:
 - zabezpečenie potrebných prieskumov a analýz,
 - zabezpečenie opráv nevyhnutných pre základný chod objektu,
 - preskúvanie existujúcich zmluvných vzťahov so subjektami zabezpečujúcimi služby objektu (OLO, voda, kanalizácia, elektrina,),
 - preskúvanie iných zmlúv a vstúpenie do práv a povinností správcu pri týchto zmluvách,
 - preskúvanie finančnej situácie Domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok.
 - b) V oblasti ekonomiky a hospodárenia:
 - zriadenie Účtu Domu, na ktorý budú plynúť mesačné zálohové platby,
 - vedenie evidencie príjmov a výdavkov Domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu; vyúčtovanie jednotlivých služieb je správca povinný vykonať nasledujúcim spôsobom:
 - **podľa počtu osôb** sa rozúčtuje spoločná električka (výťah, osvetlenie....atď) voda, ak je dohodnuté upratovanie schodišťa, ak bytový dom je napojený na centrálnu alebo diaľkovú vykurovanie horev vody, TUV, vykurovanie
 - výška fondu údržby a opráv, poisťenie bytového domu - **podľa m2**
 - podľa metódu podľa **počtu bytových alebo nebytových jednotiek** každý byt alebo nebytový priestor vonkajšie upratovanie, údržba, údržba zeleňa
 - nerozúčtuje sa, uhradí sa z fondu prevádzky, údržby a opráv- možnosti podľa zákona
 - podľa platných právnych predpisov
 - dodávka studenej vody- **podľa merača**
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení - **podľa počtu osôb**
 - upratovanie spoločných priestorov - vnútro -**podľa počtu osôb užívajúcich bytový alebo nebytový priestor**, zimná údržba - **rovným dielom**, sadové úpravy a údržba areálu **rovným dielom**, deratizácia, dezinfekcia, dezinfekcia - z fondu údržby
 - poisťenie domu - na základe m2, havarijná služba - rovným dielom, tvorba fondu opráv a údržby - + 25% z výmery balkóna, servis a údržba technologických zariadení - z fondu údržby
 - bankové poplatky - rovným dielom
 - Medzi vlastníkov, ktorí v čase stanovenom správcom nesprístupnia osobe poverenej správcom svoj byt alebo nebytový priestor za účelom vykonania odpočtu stavu meračov spotreby, sa náklady, rozúčtujú príslušným náhradným spôsobom určeným správcom. Čas vykonania odpočtu oznámi správca vlastníkom vyvesením písomného oznámenia na obvyklom mieste v Dome (najmenej 7 dní vopred), prípadne vhođením do poštovej schránky, čím sa oznámenie považuje za doručené všetkým vlastníkom.
 - Spôsob rozúčtovania nákladov môže byť zmenený iba na základe písomného rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov prijatého podľa čl. V. tejto zmluvy.
- spracovanie prípadných dotácií zo štátneho rozpočtu k cene za teplo a teplú úžitkovú vodu, ich inkasovanie a finančné vysporiadanie so štátnym rozpočtom, vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou Domu tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná, len ak sú na Účte Domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky, určovanie výšky mesačných preddavkov na úhrady za plnenia (pre jednotlivé byty a nebytové priestory v Dome), inkaso príspevkov na účet Domu, určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie, výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na Dome, vyúčtovanie príjmov a výdavkov Domu.

c) V technickej oblasti:

- vykonávanie pravidelných obhliadok Domu,
- zabezpečovanie technickej evidencie o Dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
- spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky 500,- EUR na jednu opravu; na opravy a údržbu nad stanovený limit je potrebný predchádzajúci súhlas vlastníkov, resp. zástupcu vlastníkov,
- zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné vlastníkov, resp. zástupcu vlastníkov ihneď informovať,
- spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie,
- zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
- účasť na kontrolách štátneho odborného dozoru.

d) V oblasti prevádzky nehnuteľnosti:

- zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou Domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, el. energie, TV signálu, odvoze a likvidácii odpadu, kominárskych prácach; uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu,
- zabezpečenie dezinfekcie, dezinsekcie, deratizácie,
- zabezpečenie dokumentov a činností BOZP a PO,
- zabezpečenie upratovania Domu, domovníckych služieb, vrátane zimnej služby,
- zabezpečenie 24 hod. výkonu havarijnej služby pri poruche rozvodov elektrickej energie, plynu, kúrenia, vody, a kanalizácie za paušálny mesačný pohotovostný poplatok (v čase podpisu zmluvy 1 EUR bez DPH za každý byt alebo nebytový priestor), hradený z fondu prevádzky, údržby a opráv.

e) V právnej oblasti:

- príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy Domu,
- zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy, alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy Domu.

Článok VIII.

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci sú povinní ako súčasť zálohových platieb poukazovať mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv, príspevok vo výške 0,30 EUR /m² podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru vo výške 0,30 EUR/m² v Dome. O zmene výšky príspevku rozhodujú vlastníci postupom podľa čl. V. tejto zmluvy; pričom výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí Domu, spoločných zariadení Domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu.
2. 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 Pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu Domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Čerpanie prostriedkov z fondu je viazané výhradne na tento účel s výnimkou:
 - prípadov pohotovostného havarijného zásahu,
 - prípadov, keď vlastníci nebudú na Účet Domu riadne a včas poukazovať zálohové platby špecifikované v čl. IV bod 2
 - iných prípadov v súlade s rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.

3. Na opravy a údržbu domu do predpokladaného nákladu 500 EUR dávajú vlastníci správcovi týmto vopred svoj súhlas.
4. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi v rozsahu od 501- EUR do 2001- EUR správca zabezpečí so súhlasom splnomocneného zástupcu vlastníkov.
5. Opravy a údržbu s predpokladanými nákladmi nad 2001- EUR zabezpečí správca so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov
6. Ak vlastníci, resp. zástupcovia vlastníkov nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na potrebu vykonania ktorých ich správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.
7. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v Dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
8. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok IX.

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške 10- EUR (plus DPH) za každý byt a nebytový priestor
2. V odmene za výkon správy uvedenej v predchádzajúcom bode tohto článku tejto zmluvy sú zahrnuté: náklady správcu ako zamestnávateľa na mzdu (vrátane zákonných odvodov) príslušného správcu a ekonóma, spotreba kancelárskeho materiálu, kúpa telekomunikačnej a výpočtovej techniky, telekomunikačné a softvérové služby, prenájom administratívnych priestorov, spotreba energií v administratívnych priestoroch, leasing automobilov, PHM, primeraný zisk.
3. Správca nie je platcom DPH, preto k mesačnej odmene za výkon správy uvedenej v bode 1 tohto článku nebude pripočítaná DPH 20%. V prípade zmeny sadzby DPH sa zodpovedajúcim spôsobom (bez potreby dodatku k tejto zmluve) zmení aj celková výška mesačnej odmeny za výkon správy.
4. Odmenu si správca uhradí mesačne vopred do 5. dňa príslušného mesiaca z Účtu Domu.
5. Vlastníci sa zaväzujú, že pristúpia k 01.01 bežného roka na zmenu odmeny za správu o percento zodpovedajúce percentuálnej miere inflácie v SR určenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci kalendárny rok.
6. Pokiaľ bude služba zabezpečená dodávateľsky, správca nebude účtovať k dodávateľskej faktúre žiadne prirážky.

Článok X.

Identifikácia platieb prichádzajúcich na Účet Domu

1. Zálohové platby, nedoplatky vyplývajúce z Vyúčtovaní, prípadne aj iné nedoplatky voči Účtu Domu vlastníci uhrádzajú na Účet Domu s uvedením variabilného symbolu, ktorý im správca na tento účel pridelil.
2. V prípade, ak vlastník v čase, keď uskutočňuje úhradu, má voči Účtu Domu viac ako jeden nedoplatok, a uhradí na Účet Domu platbu, ktorá nepostačuje na vyrovnanie všetkých jeho nedoplatkov, pričom zároveň výslovne neurčí, ktorý zo svojich nedoplatkov uhradza, správca je oprávnený určiť, na úhradu ktorého z týchto nedoplatkov sa platba použije
3. Na účely predchádzajúceho bodu tohto článku tejto zmluvy sa jedným nedoplatkom rozumie
 - a) každá neuhradená zálohová platba za jeden kalendárny mesiac, alebo jej časť,
 - b) každý neuhradený nedoplatok vyplývajúci z jedného Vyúčtovania, alebo jeho časť,
 - c) každá neuhradená zmluvná pokuta, alebo jej časť, a
 - d) príslušenstvo (alebo časť príslušenstva) ktorejkoľvek pohľadávky, ktorej zodpovedá povinnosť uhradiť niektorý z nedoplatkov uvedených v písm. a) až c).

Článok XI.

Vymáhanie nedoplatkov

1. V prípade, ak vlastník neuhradí v plnej výške zálohovú platbu, nedoplatok vyplývajúci z Vyúčtovania alebo iný nedoplatok, ktorý má voči Účtu Domu, najneskôr v deň jeho splatnosti, dostáva sa do omeškania. Ak vlastník nesplní svoje záväzky voči Účtu Domu ani do 30 dní odo dňa ich splatnosti, správca je oprávnený vyzvať ho písomnou upomienkou (ďalej len „Upomienka“), aby svoj nedoplatok uhradil najneskôr do 15 dní od doručenia Upomienky (ďalej len „Lehota“).
2. Ak vlastník nedoplatky dobrovoľne neuhradí, správca je oprávnený prikročiť k ich vymáhaniu prostredníctvom svojho právneho zástupcu (vrátane vymáhania v súdnom a exekučnom konaní). Na ten účel je správca oprávnený s ním vybratým advokátom uzatvoriť zmluvu o poskytovaní právnej pomoci a udeliť mu plnú moc; správca je pritom oprávnený dohodnúť s advokátom odmenu v zmysle § 9 a nasl. vyhlášky č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb (tarifná odmena). Trovy súdnych konaní a exekučných je správca oprávnený uhradiť z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Vymožený nedoplatok, vrátane úrokov z omeškania a zmluvnej pokuty bude poukázaný na Účet Domu. V prípade, že trovy súdneho alebo exekučného konania vrátane trov právneho zastúpenia boli uhradené z fondu prevádzky, údržby a opráv, vymožená náhrada týchto trov bude vrátená do tohto fondu.
3. V záujme zefektívnenia vymáhania nedoplatkov správca prikročí k ich vymáhaniu cestou právneho zástupcu spravidla až po vykonaní Vyúčtovania.
4. Správca je oprávnený použiť na vymáhanie nedoplatkov vlastníkov aj akýkoľvek iný efektívny a zákonom dovolený spôsob vymáhania pohľadávok pokiaľ to nespôsobí Domu neprimerané zvýšenie nákladov.

Článok XII.

Zástupcovia vlastníkov

1. Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov, ktorý bol riadne zvolený rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.
3. Zástupca vlastníkov je povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.
4. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona
6. Každá zmena splnomocneného zástupcu domu bude odsúhlasená písomným stanoviskom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome. Pri domoch s viacerými vchodmi zmena splnomocneného zástupcu domu bude odsúhlasená písomným stanoviskom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov príslušného vchodu a bude tvoriť prílohu tejto zmluvy.

Článok XIII.

Trvanie a zánik zmluvy

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zmluvná strana je oprávnená túto zmluvu kedykoľvek vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo bez udania dôvodu. Vlastníci môžu vypovedať túto zmluvu len na základe rozhodnutia prijatého na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome. Výpoveď musí byť písomná (podpísaná správcom - ak ide o výpoveď danú správcom alebo nadpolovičnou väčšinou vlastníkov - ak ide o výpoveď danú vlastníkami) a doručená druhej zmluvnej strane, inak je neplatná. V prípade vypovedania tejto zmluvy ktoroukoľvek zmluvnou stranou táto zmluva zaniká uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je šesťmesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede podľa predchádzajúcej vety.

3. 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.
4. Pokiaľ sa správca v prípade zániku tejto zmluvy nedohodne písomne s novým správcom Domu alebo s novozaloženým spoločenstvom vlastníkov v Dome inak, právo správcu vymáhať od vlastníkov nedoplatky vzniknuté za obdobie trvania tejto zmluvy (vrátane nedoplatkov z Vyúčtovaní vykonaných po zániku tejto zmluvy avšak vzťahujúcich sa na obdobie trvania tejto zmluvy) nezaniká ani zánikom tejto zmluvy a správca je oprávnený tieto nedoplatky vymáhať vo svojom mene a na účet vlastníkov aj po zániku tejto zmluvy, na čo vlastníci týmto udeľujú správcovi svoj súhlas a plnú moc.
5. 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 XIV.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom protokolárneho odovzdania správy správcovi predchádzajúcim správcom alebo vlastníkmi, t.j. od 01.01.2024.
2. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomným dodatkom prijatým oboma zmluvnými stranami, pričom na strane vlastníkov musí dodatok podpísať aspoň nadpolovičná väčšina vlastníkov počítaná zo všetkých vlastníkov v Dome. Za písomný dodatok k tejto zmluve sa bude považovať aj rozhodnutie vlastníkov prijaté aspoň nadpolovičnou väčšinou vlastníkov počítanou zo všetkých vlastníkov v Dome, za predpokladu, že správca s rozhodnutím vysloví súhlas. Pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Dome sa prijatie dodatku k tejto zmluve nevyžaduje.
3. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona, Občianskeho zákonníka a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
4. Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť ostatných ustanovení. Namiesto neúčinných ustanovení a na vyplnenie medzier sa použije úprava, ktorá pokiaľ je to právne možné, sa čo najviac približuje zmyslu a účelu tejto zmluvy, pokiaľ pri uzatváraní zmluvy zmluvné strany brali túto otázku do úvahy.
5. Správca je v zmysle ustanovenia § 9 Zákona oprávnený za účelom správy domu k spracúvaniu osobných údajov v rozsahu tam uvedenom, a to Správca alebo spoločenstvo je oprávnené 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 bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

- Prílohy:

- V Dunajskeji Strede, dňa 31.1......2029

Západoslovenská správcovská s.r.o.
v zast. Lukáš Tóth - konateľ spoločnosti

Vlastník/zástupca:

Mesto Gabčíkovo

[illegible]

1. *Handwritten: 1000*
 2. *Handwritten: 1000*
 3. *Handwritten: 1000*
 4. *Handwritten: 1000*
 5. *Handwritten: 1000*
 6. *Handwritten: 1000*
 7. *Handwritten: 1000*
 8. *Handwritten: 1000*
 9. *Handwritten: 1000*
 10. *Handwritten: 1000*
 11. *Handwritten: 1000*
 12. *Handwritten: 1000*
 13. *Handwritten: 1000*
 14. *Handwritten: 1000*
 15. *Handwritten: 1000*
 16. *Handwritten: 1000*
 17. *Handwritten: 1000*
 18. *Handwritten: 1000*
 19. *Handwritten: 1000*
 20. *Handwritten: 1000*
 21. *Handwritten: 1000*
 22. *Handwritten: 1000*
 23. *Handwritten: 1000*
 24. *Handwritten: 1000*
 25. *Handwritten: 1000*
 26. *Handwritten: 1000*
 27. *Handwritten: 1000*
 28. *Handwritten: 1000*
 29. *Handwritten: 1000*
 30. *Handwritten: 1000*
 31. *Handwritten: 1000*
 32. *Handwritten: 1000*
 33. *Handwritten: 1000*
 34. *Handwritten: 1000*
 35. *Handwritten: 1000*
 36. *Handwritten: 1000*
 37. *Handwritten: 1000*
 38. *Handwritten: 1000*
 39. *Handwritten: 1000*
 40. *Handwritten: 1000*
 41. *Handwritten: 1000*
 42. *Handwritten: 1000*
 43. *Handwritten: 1000*
 44. *Handwritten: 1000*
 45. *Handwritten: 1000*
 46. *Handwritten: 1000*
 47. *Handwritten: 1000*
 48. *Handwritten: 1000*
 49. *Handwritten: 1000*
 50. *Handwritten: 1000*
 51. *Handwritten: 1000*
 52. *Handwritten: 1000*
 53. *Handwritten: 1000*
 54. *Handwritten: 1000*
 55. *Handwritten: 1000*
 56. *Handwritten: 1000*
 57. *Handwritten: 1000*
 58. *Handwritten: 1000*
 59. *Handwritten: 1000*
 60. *Handwritten: 1000*
 61. *Handwritten: 1000*
 62. *Handwritten: 1000*
 63. *Handwritten: 1000*
 64. *Handwritten: 1000*
 65. *Handwritten: 1000*
 66. *Handwritten: 1000*
 67. *Handwritten: 1000*
 68. *Handwritten: 1000*
 69. *Handwritten: 1000*
 70. *Handwritten: 1000*
 71. *Handwritten: 1000*
 72. *Handwritten: 1000*
 73. *Handwritten: 1000*
 74. *Handwritten: 1000*
 75. *Handwritten: 1000*
 76. *Handwritten: 1000*
 77. *Handwritten: 1000*
 78. *Handwritten: 1000*
 79. *Handwritten: 1000*
 80. *Handwritten: 1000*
 81. *Handwritten: 1000*
 82. *Handwritten: 1000*
 83. *Handwritten: 1000*
 84. *Handwritten: 1000*
 85. *Handwritten: 1000*
 86. *Handwritten: 1000*
 87. *Handwritten: 1000*
 88. *Handwritten: 1000*
 89. *Handwritten: 1000*
 90. *Handwritten: 1000*
 91. *Handwritten: 1000*
 92. *Handwritten: 1000*
 93. *Handwritten: 1000*
 94. *Handwritten: 1000*
 95. *Handwritten: 1000*
 96. *Handwritten: 1000*
 97. *Handwritten: 1000*
 98. *Handwritten: 1000*
 99. *Handwritten: 1000*
 100. *Handwritten: 1000*

Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi

1. Vlastníci vytvárajú v pomere podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa podľa 10 ods. 1. zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 268/07 Z.z. dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak, fond prevádzky, údržby a opráv, z ktorého sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, na opravu balkónov a lodží.
2. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu za plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
3. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy najeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
4. Preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv správca vedie v banke na účte domu oddelene od prostriedkov na úhrady za plnenia.
5. O použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou.
6. Čerpanie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv je možné len do výšky príspevkov uhradených vlastníkmi.
7. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky údržby a opráv.
8. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
9. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie a likvidáciu časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
10. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa používajú na :
 - vykonanie odborných prehliadok vyhradených tech. zariadení, BOZP, komínov a požiarnej ochrany (elektro, plyn, zdvihacie zariadenia, tlakové nádoby, kotolne) - odstránenie závad na týchto zariadeniach - náklady spojené so zistením znečistenia ovzdušia, úradné skúšky technickej inšpekcie, overenie hospodárnosti tepelných zdrojov a objektov, overovanie meradiel podľa predpisov legálnej metrologie vykonávanie odborných posudkov, odstránenie statických porúch, vypracovanie projektových dokumentácií náklady spojené s odčítaním vodometrov, pomerových rozdeľovačov, prevádzka výtahov ako aj rozúčtovanie všetkých služieb súvisiacich s užívaním bytu náklady spojené s opravou, údržbou zariadení STA, rozvodov mimo účastníckeho kábla výmena, údržba slaboprúdových rozvodov-mimo domácich telefónov
 - oprava, údržba, prečistenie, výmena rozvodov, antén, vykurovacích telies ústredného kúrenia, zdravotníckych. Zariadenia predmety, prípojky, bytové armatúry, radiátorov
 - ventily hradí užívateľ - práce a materiály potrebné na dodržiavanie energetického zákona ako aj opatrenia potrebné k zabezpečeniu tepelnej pohody všetkých obyvateľov,
 - práce a materiály potrebné na opravu, údržbu, výmenu klampiarskych, stolárskych, zámočníckych konštrukcií spoločných častí objektu vrátane hydroizolácie strechy, medzipanelových tesnení - nátery a maľby spoločných častí objektu - náklady spojené s odstraňovaním havarijných situácií na obnovu prevádzkyschopnosti domu a zabráneniu vzniku škôd
 - havarijná služba v pohotovosti počas celého roka
11. Užívateľ hradí :

- stavebné úpravy po výmenách rozvodov zdravotníky a kúrenia
- výmenu rozvodov kúrenia

Zásady platenia úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a bytového domu a hospodárenie s nimi

1.

S týmito zásadami sa upravuje spôsob výpočtu úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a bytového domu a spôsob ich rozpočítavania a platenia.

11.

Správca poskytuje plnenia spojené s užívaním bytu a bytového domu v zmysle čl. 3 Zmluvy o výkone správy.

Spôsob výpočtu úhrad

1. Predpis úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a bytového domu sa stanovuje zálohovo na základe skutočných nákladov predchádzajúceho roka.
2. Celková výška úhrad pre bytový dom sa rozvrhuje na jednotlivých užívateľov bytov a nebytových priestorov podľa skutočných nákladov.
3. Pokiaľ sú byty a nebytové priestory vybavené zariadením na meranie spotreby dodávok tepla, teplej vody, studenej vody, stanoví sa výška úhrady podľa skutočne spotrebovaného množstva vykázaného na merači.

111.

1. Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu - spoločná elektrina
Rozpočítavanie skutočných nákladov za odber elektrickej energie / schodišťové elektromery/ bude vykonané na základe faktúr dodávateľa za kalendárny rok podľa jednotlivých bytových domov. Náklady budú rozdelené v rámci bytového domu rovnomerne podľa bytov.

2. Havarijná služba.

Havarijná služba sa financuje z fondu prevádzky, údržby a opráv podľa zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

Havarijná služba v pohotovosti sa rozpočítava ročne podľa bytov

Správca zabezpečuje havarijnú službu

č. telefónu:

zdravotechnika

0918 366 509

kanalizačného potrubia

0918 366 509

3. Odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení podľa platných právnych predpisov a noriem

- financujú sa z fondu prevádzky, údržby a opráv podľa zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

4. Poistenie domu

Poistenie predstavuje úhradu podľa uzavretej poisťovnej zmluvy s príslušnou poisťovňou.

- Náklady sú rozpočítavané v skutočnej výške podľa m² podlahovej plochy bytu.

5. Bankové poplatky

- Rozpočítavanie bankových poplatkov účtovaných za platby za mesačné plnenia sa vykoná podľa skutočných nákladov inkasovaných od jednotlivých bánk,

6. Výkon správy

Rozúčtovanie bude vykonané rovnomerne podľa bytov.

13. Zimná údržba chodníkov

- Rozúčtovanie sa vykonáva podľa podlahovej plochy bytov

14. Tvorba fondu údržby – je tvorené vo výške 0,40 eur/m² podlahovej plochy bytov+25% plochy terás, lodžií a balkónov prislúchajúcich k bytu

15. Účtovníctvo

- Rozúčtovanie bude vykonané rovnomerne podľa bytov

Zásady určenia výšky platieb za správu

Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, zamerané na zabezpečenie prevádzky bytového domu ako aj služieb spojených s bývaním.

Základom správy je zabezpečenie zmluvných vzťahov s dodávateľmi nosičov energie: elektriny, vody, tepla, plynu a následná mesačná realizácia a kontrola týchto dodávok.

Patrí sem aj zmluvné zabezpečenie poistenia budovy ako aj technické zabezpečenie prác s dodávateľskými a projektovými organizáciami. Ďalej je to zabezpečenie revízií a pravidelných prehliadok vyhradených technických zariadení a rozvodov podľa platných noriem a predpisov. Do výkonu správy bytového domu patria aj organizačné, administratívne a účtovnícke činnosti

:

- vedenie členskej agendy
- evidencia platby úhrad, evidencia neplatičov,
- vymáhanie nedoplatkov
- rozúčtovanie nákladov a príjmov na bytové domy
- spracovanie ročného vyúčtovania podľa bytov
- vedenie účtovníctva
- spracovanie mesačných predpisov.
- práce nad rámec uvedených činností sa realizujú podľa osobitnej dohody.

Rozsah a obsah správy o činnosti správcu týkajúcci sa domu

Správca najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vykoná rozúčtovanie všetkých nákladových položiek podľa užívateľov bytov a zároveň v tomto vyúčtovaní rozpíše aj celkové hospodárenie bytového domu.

Správa obsahuje za bytový dom spolu: podlahovú plochu, tvorbu fondu údržby, údržba, rekonštrukcia, oprava, modernizácia parku ako príslušenstva, správnu réžiu, poisťné, ústredné kúrenie, spotrebu teplej vody, spotrebu studenej vody, odvod dažďovej vody, spoločnú elektrinu, bankové poplatky, prípadne ďalšie dojednané služby.

Okrem sumarizácie celkového stavu čerpania nákladov správa obsahuje finančný stav domu, preplatok a nedoplatok oproti čerpaniu skutočných nákladov, zoznam neplatičov bytového domu. Súčasťou správy je vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, stav spoločných častí a zariadení domu, iné výnamné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu.

Informácie o spracúvaní osobných údajov

Západoslovenská správcovská s.r.o.

so sídlom: Sídliisko Platan 2967/5, 930 01 Šamorín
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Bratislave I oddiel Sro, vložka č.
117022/B
IČO: 50 447 122
DIČ: 2120427518
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
číslo účtu: 33
zastúpená: Lukáš Tóth – konateľom spoločnosti

Vám ako správca Vášho bytového domu zaručuje dostatočnú ochranu pri spracúvaní Vašich osobných údajov, pretože s nimi zaobchádzame na základe právnych predpisov, ktoré sú s ochranou osobných údajov spojené. Radi by sme Vám touto cestou poskytli základné informácie ohľadom spracúvania Vašich osobných údajov v súvislosti s novým Nariadením Európskeho parlamentu a Rady Európskej únie 2016/67 zo dňa 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (máme tiež pod skratkou GDPR), predovšetkým však Zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/2018 Z. z o ochrane osobných údajov, ktoré kladú nové požiadavky na ochranu osobných údajov.

1/ Kto je prevádzkovateľom Vašich osobných údajov

Prevádzkovateľom osobných údajov je

Západoslovenská správcovská s.r.o.

so sídlom: Sídliisko Platan 2967/5, 930 01 Šamorín
zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Bratislave I oddiel Sro, vložka č.
117022/B
IČO: 50 447 122
DIČ: 2120427518
bankové spojenie: ČSOB, a.s.
číslo účtu: ~
zastúpená: Lukáš Tóth – konateľom spoločnosti

Môžete sa na nás obrátiť písomne na vyššie uvedenej adrese

2/ Prečo spracúvame Vaše osobné údaje a na aký účel

Osobné údaje spracúvať len zákonným spôsobom a tak, aby nedošlo k porušeniu základných práv dotknutej osoby. Vaše osobné údaje spracúvame na základe zákona, a to konkrétne na základe ustanovenia 9, ods.3 Zákona č. 182/1993 Z. z, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení v rozsahu : meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Vaše KM)bné údaje spracúvame iba v rozsahu, ktorý je obmedzený na nevyhnutný rozsah pre účely uzavretia zmluvy o výkone správy a plnenia jej jednotlivých ustanovení. Spracúvané osobné údaje musia byť správne a podľa potreby aktualizované. Vlastník bytu je povinný bezodkladne písomne informovať správcu bytového domu o každej zmene jeho osobných údajov spracúvaných podľa Zákona č.] 82/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

3/ Kto má prístup k Vaším osobným údajom

k Naším osobným údajom ma)ú prístup zamestnanci správcu, ktorí s Vašími osobnými údajmi nakladajú len v rozsahu, ktorý je obmedzený účelom spracúvania. Správca môže poveriť spracúvaním Vašich osobných údajov aj tretiu osobu, tzv. sprostredkovateľa. V takomto prípade je spracúvanie osobných údajov možné len na základe uzatvorenej zmluvy, ktorá zaväzuje sprostredkovateľa nakladať s Vašími osobnými údajmi a poskytovať im ochranu v takom rozsahu, ako poskytuje sám správca bytového domu.

4/ Aké máte práva v súvislosti so spracúvaním osobných údajov

Kedykoľvek máte právo obrátiť sa na správcu bytového domu a požadovať informácie a prístup k spracúvaniu Vašich osobných údajov. Ďalej máte právo na:

- opravu nesprávnych osobných údajov a doplnenie neúplných osobných údajov; - právo na výmaz osobných údajov;
- právo na obmedzené spracúvanie osobných údajov;
- právo namietať spracúvanie osobných údajov;
- právo na prenosnosť osobných údajov; - právo na uplatnenie námietky proti profilovaniu a automatizovanému rozhodovaniu; - právo na okamžitú povinnosť prevádzkovateľa v súvislosti s opravou, vymazaním alebo obmedzením spracúvania osobných údajov.

Svoje práva môžete uplatniť priamo u správcu bytového domu na uvedenej kontaktnej adrese. S námietkami alebo sťažnosťami sa môžete obrátiť aj na Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky, Hraničná 12, 820 07 Bratislava, www.dataprotection.gov.sk.

5/ Ako dlho uchováваме Vaše osobné údaje

Vaše osobné údaje potrebujeme uchovávať počas trvania platnosti zmluvy o výkone správy uzavretej za účelom správy Vášho bytového domu tak, aby sme Vám mohli poskytovať dohodnuté služby. Po ukončení Vašej zmluvy alebo záväzkov z nej vyplývajúcich máme Vaše údaje uložené na obdobie, ktoré je vyžadované a uvedené v príslušných právnych predpisoch a podľa všeobecných premáčacích dôb.