

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: Doležalova 3424/15C 821 04 Bratislava - mestská časť Ružinov

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu v Bratislave I oddiel Sro, vložka č. 117022/B

IČO: 50 447 122

DIČ: 2120427518

IČ DPH: SK2120427518

bankové spojenie: ČSOB, a.s.

číslo účtu: SI 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11 11

V zastúpení: Lukáš Tóth – konateľom spoločnosti

(ďalej len „**Správca**“)

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

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Vlastník, zástupca vlastníkov na základe tejto zmluvy týmto poveruje správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení a príslušenstva bytového domu (ďalej len ako „Dom“), postaveného v katastrálnom území Gabčíkovo so súpisným číslom 1666 a prísluších pozemkov na základe LV č.6499 a LV č. 6283.

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, schodišťa, 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, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové pripojky.
 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 oplozenia, 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 vlastní 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 príslušeného 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 nevyhovujú, 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 uvedeného v Čl. I a príslušného pozemku 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
 - Odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení podľa platných právnych predpisov a noriem
 - Poistenie domu
 - Vedenie účtu v banke
 - Vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде 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 úhrady 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 vlastníkov 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 spoluužívacích práv,
- odstrániť závary 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)

- preskúmanie existujúcich zmluvných vzťahov so subjektami zabezpečujúcimi služby objektu (OLO, voda, kanalizácia, elektrina,),
 - preskúmanie iných zmlúv a vstúpenie do práv a povinností správcu pri týchto zmluvách,
 - preskúmanie 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 elektrika(výťah, osvetlenie....atď)voda, ak je dohodnuté upratovanie schodišťa, ak bytový dom je napojený na centrálnu alebo diaľkové vykurovanie horev vody, TUV, vykurovanie
 - výška fondu údržby a opráv, poistenie 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
 - poistenie 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 2000,- 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), hrađený z fondu prevádzky, údržby a opráv. V čase uzavretia tejto zmluvy zmluvné strany sa dohodli nebezpečiť tieto služby.
- 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 prekleníť 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 príslušného 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 zametnávateľa 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 je platcom DPH, preto k mesačnej odmene za výkon správy uvedenej v bode 1 tohto článku bude pripočítaná DPH 23%. 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 prírážky.

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 uhrádza, 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 pri kročiť 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 prikróči 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 vlastními, 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.
6. Vlastník bytu a nebytového priestoru svojím podpisom potvrdzuje svoj súhlas s tým, že údaje o jeho osobe budú poskytované správcovi výlučne v rozsahu potrebnom pre výkon správy Domu, ďalej vlastníky bytu a nebytového priestoru dáva súhlas správcovi na komunikáciu, salanie podkladov, predpisov a vyúčtovaní ako aj iných prípadných písomností výlučne mailovou podobou
7. Správca Domu sa zaväzuje, že osobné údaje vlastníkov bytu použije len na účely súvisiace so správou bytu a neposkytne tieto údaje iným fyzickým či právnickým osobám, okrem osôb oprávnených v zmysle platných právnych noriem.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.

9. Táto zmluva je vyhotovená v 4 exemplároch, pričom splnomocnení zástupcovia vlastníkov, obdržia po jednom a správca dve vyhotovenia. Ostatní vlastníci v prípade požiadavky dostanú fotokópiu zmluvy.
10. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

Prílohy:

- Č. 1 zásada hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi
- Č. 2. Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi
- Č. 3. Zásady určenia výšky platieb za správu
- Č. 4. Rozsah a obsah správy o činnosti správcu týkajúcej sa domu
- Č. 5. Informácie o spracúvaní osobných údajov

V Dunajskej Strede, dňa5.3.....2025

Správca: / /

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

Západoslonská správcovská s.r.o.
IČO: 471150
Sídlo: Mlýnska
100 000 122 10 004 340 20 027518

**Osoba/y poverená/é vlastníkmí bytov
a nebytových priestorov:**

Vlastník/zástupca:

Mesto Gabčíkovo