

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

č. 00/0000

uzavretá v zmysle zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Článok 1

Zmluvné strany

1.1 Vlastníci bytov a nebytových priestorov BD
(v ďalšom texte "vlastníci" v príslušnom gramatickom tvare)

1.2 Správca: COSSI management, s.r.o.

Sídlo: T.J.Moussona 6429/2B, 071 01 Michalovce

Kancelária: Nám. osloboditeľov 1, 071 01 Michalovce

Zastúpený: Ing. Renáta Posypanková – konateľ spoločnosti

IČO: 36 806 854

DIČ: 2022414471

Bankové spojenie: PRIMA Banka, a.s.

Číslo účtu / Kód banky: 4470013509/3100

IBAN: SK45 3100 0000 0044 7001 3509

Článok 2

Vymedzenie pojmov

2.1 Zákon - Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2.2 Byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

2.3 Bytový dom (ďalej len "dom" v príslušnom gramatickom tvare) je 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 zákone 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.

2.4 Nebytový priestor (ďalej len "NP" v príslušnom gramatickom tvare) je 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.

2.5 Spoločné časti domu (ďalej len "SČD" v príslušnom gramatickom tvare) sú 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.

2.6 Spoločné zariadenia domu (ďalej len "SZD" v príslušnom gramatickom tvare) sú 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 prípojky.

2.7 Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu sú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.

2.8 Podlahová plocha bytu je podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžii a balkónov, to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

2.9 Prevádzka domu predstavuje činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie SČD, SZD, príslušenstva a príslušenstva domu v stave spôsobilom na ich riadne užívanie vrátane povinných revízií technických zariadení podľa osobitného predpisu.

2.10 Údržba domu predstavuje činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality SČD, SZD a príslušenstva, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou.

2.11 Opravy v dome predstavujú činnosti na odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia SČD, SZD a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.

2.12 Rekonštrukcia domu predstavuje zásahy do SČD, SZD a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.

2.13 Modernizácia domu predstavuje obnovu, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti SČD, SZD a príslušenstva.

2.14 Garáž v dome je NP v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

2.15 Garážové stojisko je plošne vymedzená časť garáže v dome, garážové stojisko nie je samostatným NP.

2.16 Skladový priestor je časť NP v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto NP, ak nejde o príslušenstvo bytu.

2.17 Pre účely tejto zmluvy je zmluvná pokuta dohodnutá zmluvnými stranami vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania najmenej však 0,83 € za každý aj začatý kalendárny mesiac omeškania.

Článok 3

Predmet zmluvy

3.1 Vlastníci sú podielovými spoluvlastníkmi SČD a SZD:

3.1.1 Dom:

3.1.1.1 Charakteristika: Bytový dom

3.1.1.2 Ulica:

3.1.1.3 Mesto:

3.1.1.4 Orientačné číslo:

3.1.1.5 Súpisné číslo:

3.1.1.6 Na parcele č.:

3.1.2 Pozemok:

3.1.2.1 Parcelné číslo: Druh: Výmera: m²

3.2 Nehnuteľnosti uvedené v bode 3.1 tejto zmluvy sa nachádzajú v katastrálnom území a sú vedené na Okresnom úrade , katastrálny odbor, na LV č.

3.3 Predmetom zmluvy je úprava vzájomných vzťahov vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich sa správy nehnuteľností uvedených v bode 3.1 tejto zmluvy.

Článok 4

Úlohy, záväzky a povinnosti správcu

4.1 Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a NP na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom, a ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom. Toto zastupovanie trvá, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov.

4.2 Pri správe domu je správca povinný

4.2.1 vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme,

4.2.2 hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,

4.2.3 dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

4.2.4 uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, SČD, SZD, spoločných NP, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám,

4.2.6 zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka

4.2.7 evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí a výsledky písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,

4.2.8 priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov,

4.2.9 viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,

4.2.10 sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len "FPÚaO" v príslušnom gramatickom tvare) od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

4.2.11 umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie, na náklady vlastníka v dome správca vyhotoví kópie týchto dokladov, pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,

4.2.12 zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov,

4.2.13 vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a NP predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav SČD a SZD a navrhne výšku tvorby FPÚaO na kalendárny rok,

4.2.14 najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave SČD a SZD, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu,

4.2.15 najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie použitia FPÚaO, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a NP,

4.2.16 zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov,

4.2.17 zabezpečiť odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia SČD, SZD a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov,

4.2.18 podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o). Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Čl. 7, bod 7.15 písm. j) tejto zmluvy.

4.2.19 podať návrh na exekučné konanie, na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. o). Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Čl. 7, bod 7.15 písm. j) tejto zmluvy.

4.2.20 zabezpečovať všetky ďalšie činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi, potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom.

4.3 Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu. Vlastníci bytov a NP nie sú povinní akceptovať ani jedného zo správcom navrhnutých dodávateľov a sú oprávnení predložiť výhodnejšiu ponuku. Schvaľovanie cenových ponúk (ďalej len „CP“ v príslušnom gramatickom tvare) a výber dodávateľa prác prebieha hlasovaním na schôdzi vlastníkov, príp. písomným hlasovaním v zmysle platnej legislatívy. Správca nenesie zodpovednosť za škodu, ktorá mohla nastať v dôsledku rozhodnutia vlastníkov o dodávateľovi, o ktorom nemá správca dostatočné referencie a ktorého správca neodporúča. V tomto prípade znášajú všetky riziká s výberom dodávateľa vlastníci, vrátane uplatňovania reklamácií a riešenia reklamačných konaní s dodávateľom na vykonané práce. Správca priebežne zverejňuje na mieste v dome obvyklom (príp. na webovom sídle) postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie vrátane jednotlivých CP.

4.4 Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚaO. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚaO, vlastník bytu a NP v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do FPÚaO v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b) Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a NP neakceptovali upozornenia a odporúčania správcu vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržby SČD a SZD, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

4.5 Správu majetku vlastníkov zabezpečuje správca v troch oblastiach, a to:

4.5.1 PREVÁDZKOVO-TECHNICKEJ

4.5.2 EKONOMICKO-FINANČNEJ

4.5.3 PRÁVNEJ.

4.6 V oblasti **PREVÁDZKOVO-TECHNICKEJ** sa správca zaväzuje zabezpečiť:

4.6.1 prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu SČD a SZD, príslušného pozemku a príslušenstva, a to:

4.6.1.1 vykonávať prevádzku, údržbu a opravy SČD a SZD, príslušného pozemku a príslušenstva, alebo zmluvne zabezpečiť ich vykonávanie v rozsahu vyplývajúcom z rozpočtu FPÚaO alebo v rozsahu nevyhnutne potrebnom na odvrátenie nepredvídaných havárií a odstránenie ich následkov,

4.6.1.2 vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok bleskozvodov, elektrických, plynových a zdvíhacích zariadení a odstránenie zistených závad,

4.6.1.3 vykonávať alebo zmluvne zabezpečiť vykonanie preventívnych protipožiarnych prehliadok v dome a udržiavanie hasiacich prístrojov a hasiacich zariadení v dome v prevádzkovom (použiteľnom) stave,

4.6.1.4 rokovať za účasti splnomocneného zástupcu vlastníkov (ďalej len "ZV" v príslušnom gramatickom tvare)

s príslušnými orgánmi verejnej správy pri vykonávaní kontroly bezpečnosti a protipožiarnej ochrany v dome,

4.6.1.5 kontrolovať vykonávanie prevádzky, údržby a opráv SČD a SZD,

4.6.1.6 preberať vykonané práce a uplatňovať zodpovednosť za ich vadné vykonanie,

4.6.2 zabezpečenie plnení a služieb spojených s užívaním SČD a SZD, bytov a NP v dome dodávaných dodávateľmi na základe platne uzatvorených zmlúv o dodávke služieb, a to:

4.6.2.1 dodávka tepla,

4.6.2.2 dodávka teplej úžitkovej vody,

4.6.2.3 dodávka studenej pitnej vody z verejného vodovodu,

4.6.2.4 odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,

4.6.2.5 dodávka elektrickej energie do SČD a SZD,

4.6.2.6 prevádzka a servis zdvíhacieho zariadenia (ďalej len "ZZ" v príslušnom gramatickom tvare),

4.6.2.7 dodávka elektrickej energie na prevádzku ZZ,

4.6.2.8 poistenie bytového domu,

4.6.2.9 poplatky za vedenie BÚ vlastníkov

4.6.2.10 odpočet meračov

4.6.2.11 výmena meračov spotreby SV a TV a PRVN

4.6.2.12 služby inkasa zálohových platieb

4.6.2.13 upratovanie SČD a zimná údržba (podľa požiadaviek vlastníkov),

4.6.2.14 deratizácia, dezinfekcia a dezinfekcia,

4.6.2.15 havarijná služba.

4.7 V oblasti **EKONOMICKO-FINANČNEJ** sa správca zaväzuje zabezpečiť:

4.7.1 vedenie účtu domu v banke

4.7.2 v rámci evidencie tvorby a čerpania FPÚaO:

4.7.2.1 vedenie oddelenej evidencie príjmov a výdavkov FPÚaO,

4.7.2.2 vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním štátnych dotácií a podpôr,

4.7.2.3 vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním úverov,

4.7.2.4 vlastníkom podklady na:

- zostavenie rozpočtu FPÚaO na nasledujúci kalendárny rok,
- určenie výšky mesačných preddavkov do FPÚaO,

4.7.2.5 sledovanie úhrad preddavkov do FPÚaO od vlastníkov,

4.7.2.6 uhrádzanie dodávateľských faktúr za služby uvedené v bode 4.6.1 tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,

4.7.2.7 kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za služby uvedené v bode 4.6.1 tejto zmluvy,

4.7.2.8 na schôdzi vlastníkov, príp. na informačnej tabuli v dome, každoročne najneskôr do 31. mája, predloženie správy o činnosti spojenej s výkonom správy, o stave domu a ročný výkaz hospodárenia s prostriedkami FPÚaO za predchádzajúci kalendárny rok,

4.7.3 v rámci evidencie zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP v dome:

4.7.3.1 vedenie oddelenej evidencie príjmov a výdavkov platieb vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD, SZD, bytov a NP,

4.7.3.2 stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP, pri určení výšky preddavku správca vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúci rok.

V priebehu roka je správca oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, len ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny sadzby DPH, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb, ak náklady účtované v predchádzajúcich obdobiach prevýšili výšku preddavkov, príp. na základe Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "RVBaNP" v príslušnom gramatickom tvare) v dome doručeného správcovi.

4.7.3.3 uhrádzanie platieb za plnenia a služby uvedené v bode 4.6.2 tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,

4.7.3.4 kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP,

4.7.3.5 sledovanie úhrad za plnenia a služby od vlastníkov,

4.7.3.6 vyúčtovanie, každoročne najneskôr do 31. mája pre vlastníkov, skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP za predchádzajúci kalendárny rok, a to:

- dodávku tepla v normách a za podmienok ustanovených v platných predpisoch, ak táto zmluva alebo osobitná dohoda vlastníkov so správcom neustanoví inak,
 - dodávku teplej úžitkovej vody,
 - dodávku studenej pitnej vody z verejného vodovodu,
 - odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,
 - dodávku elektrickej energie do SČD a SZD,
 - prevádzku a servis ZZ,
 - dodávku elektrickej energie na prevádzku ZZ,
 - poistenie bytového domu,
 - poplatky za vedenie bankového účtu,
 - odpočet meračov,
 - poplatky za výmenu meračov,
 - služby inkasa zálohových platieb
- a ostatných plnení a služieb, na ktorých sa vlastníci so správcom dohodnú,

4.7.3.7 v nadväznosti na vyúčtovanie skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP:

- vyúčtovaný preplatok vrátiť príslušnému vlastníkovi bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty,
- vyúčtovaný nedoplatok požadovať od príslušného vlastníka.

4.7.4 služby uvedené v bodoch 4.6.2.1, 4.6.2.2, 4.6.2.3, 4.6.2.4, 4.6.2.5, 4.6.2.6, 4.6.2.7, 4.6.2.9, 4.6.2.10, 4.6.2.11, 4.6.2.12, 4.6.2.14, 4.6.2.15 tejto zmluvy zabezpečuje správca vlastnými kapacitami, resp. dodávateľmi, ktorých výber je vo výlučnej kompetencii správcu.

4.8 V oblasti **PRÁVNEJ** sa správca zaväzuje zabezpečiť:

4.8.1 vymáhanie splnenia záväzkov vlastníkov voči FPÚaO, vymáhanie škody, nedoplatkov vo FPÚaO a iných pohľadávok a nárokov a to:

4.8.1.1 vymáhať mimo - súdnymi prostriedkami (osobne, písomnými upomienkami) a aj v občianskom súdnom konaní (návrhom na vydanie platobného rozkazu alebo žalobou) nezaplatené preddavky jednotlivých vlastníkov do FPÚaO; náklady spojené so súdnym konaním sa uhrádzajú z FPÚaO s tým, že po rozhodnutí súdu o náhrade trov konania sa vymožené náhrady vrátia do FPÚaO,

4.8.1.2 požadovať a vymáhať od príslušného vlastníka zmluvnú pokutu vo výške určenej touto zmluvou, ak vlastník v dohodnutom (touto zmluvou určenom) termíne nezaplatil mesačný preddavok do FPÚaO (omeškanie je rozdiel medzi termínom splatnosti preddavku do FPÚaO – touto zmluvou určeným – a termínom pripísania platby na účet správcu),

4.8.2 vymáhanie nedoplatkov vlastníkov za nezaplatené platby za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP v dome, a to:

4.8.2.1 vymáhať mimo – súdnymi prostriedkami (osobne, písomnými upomienkami) a aj v občianskom súdnom konaní (návrhom na vydanie platobného rozkazu alebo žalobou) nezaplatené zálohové platby zaplnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP; náklady spojené so súdnym konaním sa uhrádzajú z FPÚaO s tým, že po rozhodnutí súdu o náhrade trov konania sa vymožené náhrady vrátia do FPÚaO,

4.8.2.2 požadovať a vymáhať od príslušného vlastníka zmluvnú pokutu vo výške určenej touto zmluvou, ak vlastník v dohodnutom (touto zmluvou určenom) termíne nezaplatil platby za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP (omeškanie je rozdiel medzi termínom splatnosti predmetných platieb – touto zmluvou určeným – a termínom pripísania platby na účet správcu),

4.8.2.3 vymáhať mimo – súdnymi prostriedkami (osobne, písomnými upomienkami) a aj v občianskom súdnom konaní (návrhom na vydanie platobného rozkazu alebo žalobou) nezaplatený nedoplatok z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP; náklady spojené so súdnym konaním sa uhrádzajú z FPÚaO s tým, že po rozhodnutí súdu o náhrade trov konania sa vymožené náhrady vrátia do FPÚaO,

4.8.2.4 požadovať a vymáhať od príslušného vlastníka úrok z omeškania, ak vlastník v dohodnutom (touto zmluvou určenom) termíne nezaplatil nedoplatok z ročného vyúčtovania skutočných nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP (omeškanie je rozdiel medzi termínom splatnosti predmetných platieb – touto zmluvou určeným – a termínom pripísania platby na účet správcu),

4.8.5 dojednávania a uzatváranie zmlúv a dohôd, na základe, ktorých je zabezpečená správa majetku vlastníkov (napr. Zmluvy o dielo, Dohoda o vykonaní práce a pod.),

4.8.6 uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo vadného plnenia za služby uvedené v bode 4.6 tejto zmluvy,

4.8.7 dojednávania a uzatvárania iné dohody a zmluvy na zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Článok 5

Práva a povinnosti vlastníkov

5.1 Práva a povinnosti vlastníkov sú určené Zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Zákonom č. 40/1993 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, súvisiacimi predpismi a touto zmluvou.

5.2 Vlastníci sú povinní poukazovať:

5.2.1 vypočítaný preddavok do FPÚaO,

Úhrady do FPÚaO vykonávajú vlastníci podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak k bytu alebo NP v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov balkón, loggia alebo terasa, pre účel tvorby FPÚaO sa zaračava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% podlahovej plochy balkóna, loggie alebo terasy. Pri určení preddavkov do FPÚaO vlastníci zohľadnia mieru využívania SČD a SZD vlastníkmi NP na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. k) Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa Čl. 7, bod 7.15 písm. g) tejto zmluvy.

5.2.2 určené zálohové platby za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP,

5.2.3 poplatok za správcovskú činnosť,

5.2.4 ďalšie platby za služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

5.3 Výška platieb je uvedená Predpise mesačných záloh (ďalej len "PMZ" v príslušnom gramatickom tvare), ktorý doručí správca každému vlastníkovi do poštovej, príp. elektronickej schránky.

5.4 Platby podľa bodu 5.2 tejto zmluvy sú vlastníci bytov a NP povinní poukázať na účet domu v banke, a to mesačne vopred vždy k 25. dňu v kalendárnom mesiaci, resp. od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pri prevode nehnuteľností.

5.5 Vlastník bytu alebo NP v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FPÚaO, úhrady za plnenia a platby za správu.

5.6 V prípade omeškania platieb podľa bodu 5.2 tejto zmluvy tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške určenej touto zmluvou.

5.7 Vlastníci na požiadanie správcu pravdivo vyplnia čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte počas roka a o počte osôb, ktoré v NP vykonávajú pracovnú činnosť.

5.8 Vlastníci sú povinní písomne alebo osobne bez zbytočného odkladu (najneskôr do 5-tich dní od vzniku uvedených skutočností) oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb (hlavne zmenu počtu osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov, zmenu vlastníckeho práva k bytu a NP, prenájom bytu, zmena adresy, príp. zmenu tel. čísla a elektronickej adresy, chyby na meracom zariadení v byte a NP, atď.)

5.9 Vlastník je povinný nahradiť správcovi škodu, ktorá mu vznikla v dôsledku uvedenia nepravdivých údajov a to v tom prípade, ak to malo za následok opätovné rozúčtovanie nákladov na poskytované plnenia súvisiace s bývaním na jednotlivé byty v dome. Výšku škody vyčíslí správca, úhradu faktúry vystavenej vlastníkovi správcom je možné započítať so vzniknutým preplatkom z vyúčtovania služieb jednostranným právnym úkonom v zmysle § 580 OZ v platnom znení.

- 5.10** Vlastník je povinný na svoje náklady byť alebo NP udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo NP, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo NP nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
- 5.11** Vlastníci sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak vlastníci neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody. Výšku škody vyčíslí správca, úhradu faktúry vystavenej vlastníkovi správcovi je možné započítať so vzniknutým preplatkom z vyúčtovania služieb jednostranným právnym úkonom v zmysle § 580 OZ v platnom znení.
- 5.12** Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo NP v dome alebo na SČD alebo SZD alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo NP užívajú.
- 5.13** Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo NP, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté
- 5.14** Vlastník je povinný informovať správcu o úpravách v byte alebo NP. Vlastník, ktorý stavebne upravuje byt alebo NP, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo NP, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu. Ustanovenie osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musí dodržať.
- 5.15** Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo NP, SČD a SZD, spoločné NP, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo NP v dome nariadiť predaj bytu alebo NP.
- 5.16** Vlastník je povinný zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov v SČD a SZD, pri manipulácii s ktorými sa vyžaduje odborná spôsobilosť.
- 5.17** Vlastník je povinný dodržiavať požiarne predpisy v SČD a SZD.
- 5.18** Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo NP, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu SČD alebo SZD prístupných z jeho bytu, resp. NP alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a NP a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytu alebo NP neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Výšku škody vyčíslí správca, úhradu faktúry vystavenej vlastníkovi správcovi je možné započítať so vzniknutým preplatkom z vyúčtovania služieb jednostranným právnym úkonom v zmysle § 580 OZ v platnom znení.
- 5.19** Vlastník je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za vzniknuté škody. Výšku škody vyčíslí správca, úhradu faktúry vystavenej vlastníkovi správcovi je možné započítať so vzniknutým preplatkom z vyúčtovania služieb jednostranným právnym úkonom v zmysle § 580 OZ v platnom znení.
- 5.20** Vlastník, ktorý podal reklamáciu, sťažnosť, príp. iný podnet kontrolným orgánom, Slovenskej obchodnej inšpekčii, príp. iným štátnym orgánom, trestné oznámenie orgánom činným v trestnom konaní, žalobu na súd a pod., je povinný nahradiť správcovi škodu v prípade zastavenia konania, resp. nezistení pochybení zo strany správcu pri výkone svojej činnosti. Výšku škody vyčíslí správca, úhradu faktúry vystavenej vlastníkovi správcovi je možné započítať so vzniknutým preplatkom z vyúčtovania služieb jednostranným právnym úkonom v zmysle § 580 OZ v platnom znení.
- 5.21** Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie na svoje náklady.
- 5.22** Komunikáciu vlastníkov v dome so správcovi zabezpečuje ZV. ZV môže byť len vlastník bytu alebo NP v dome. ZV sa volí na dobu bez časového obmedzenia. ZV informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. ZV je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov. ZV nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci podľa § 14 až 14b Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v súlade s ustanoveniami Čl. 7 tejto zmluvy.
- 5.23** S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo NP na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo NP v dome od tejto zmluvy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Správca je oprávnený zúčtovať nad rámec predpísaných zálohových platieb vlastníka bytu resp. NP, ktorý vysporiadava svoje majetkové práva k predmetným nehnuteľnostiam v priebehu roka finančné prostriedky v sume 100,- € až do doby vyúčtovania. Nového vlastníka bytu alebo NP v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, SČD a SZD, príslušenstva a pozemku urobené pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v dome. Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči zhotoviteľovi domu prechádzajú z pôvodného vlastníka na vlastníkov bytov a NP v dome.
- 5.24** Vlastník bytu a NP v dome a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú právo užívať byt alebo NP v dome, SČD, SZD, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo NP v dome, a príľahlý pozemok.
- 5.25** Vlastník bytu alebo NP v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe. Nájom a podnájom bytu a NP v dome alebo jeho časti upravujú osobitné predpisy.

5.26 S vlastníctvom bytu a NP priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo SČD, SZD, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku. Spoluvlastníci SČD, SZD, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka; tým nie je dotknuté právo prevodu príslušeného pozemku a príslušenstva alebo ich častí podľa § 14b ods. 3 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov..

Článok 6

Spôsob rozpočítania a vyúčtovania platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, B a NP

6.1 Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP rozúčtuje správca na jednotlivé byty a NP v dome podľa RVBaNP. Služby nad rámec RVBaNP sú spoplatňované sadzbou v zmysle platného cenníka správcu.

6.2 V prípade nového rozhodnutia vlastníkov sa aktualizuje RVBaNP, a to iba písomnou formou.

6.3 Nový spôsob rozúčtovania nákladov bude aplikovaný od kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bolo nové RVBaNP doručené správcovi.

6.4 V prípade, ak vlastník neumožnil vstup do bytu alebo NP správcovi alebo oprávnenej osobe vykonať odpočet nameraných hodnôt na zariadení na meranie spotreby tepla a a teplej vody v byte a NP, správca vykoná vyúčtovanie spotreby tepla a teplej vody v byte alebo NP v zmysle platnej vyhlášky MH SR, vyúčtovanie spotreby studenej vody v byte alebo NP sa určí ako priemer spotreby studenej vody v byte alebo NP za predchádzajúce tri roky.

6.5 Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia vykoná správca v termíne stanovenom Zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových predpisov v znení neskorších predpisov.

6.6 Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu a NP je vlastník povinný uhradiť správcovi bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty. Lehota na podávanie reklamácií k ročnému vyúčtovaniu je 30 dňová. Bezodkladne po uplynutí reklamačnej lehoty je správca povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania.

Článok 7

Spôsob správy domu

7.1 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príslušeného pozemku.

7.2 Rozhodnutia vlastníkov sa prijímajú na schôdzi vlastníkov (ďalej len "schôdza" v príslušnom gramatickom tvare) alebo písomným hlasovaním.

7.3 Schôdzu zvoľáva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov. Schôdza sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu má aspoň štvrtina vlastníkov.

7.4 Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov. Začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov.

7.5 Termín, miesto a program schôdze musia byť vlastníkom oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi do poštovej, príp. elektronickej schránky. Oznámenie o schôdzi musí byť doručené správcovi ak sa ho rozhodovanie dotýka.

7.6 Termín, miesto a program a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi do poštovej, príp. elektronickej schránky. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi ak sa ho rozhodovanie dotýka.

7.7 Schôdzu vedie správca, ak vlastníci nerozhodli inak.

7.8 Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Ak vlastník nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

7.9 Zo schôdze vlastníkov musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať, a Uznesenie schôdze. Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a) termín a miesto konania schôdze
- b) odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze
- d) iné skutočnosti, o ktorých vlastníci rozhodli na schôdzi
- e) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov

Uznesenie musí obsahovať:

- a) termín a miesto konania schôdze
- b) výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze
- d) iné skutočnosti, o ktorých vlastníci rozhodli na schôdzi
- e) podpis zástupcu správcu

7.10 Z písomného hlasovania schôdze vlastníkov musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a) termín a miesto konania písomného hlasovania
- b) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
- c) meno, priezvisko a podpisy zapisovateľa a overovateľov

7.11 Uznesenie schôdze musí zverejniť ten, kto schôdzu zvolal a to do siedmich dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým, pričom musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov v dome zvolala schôdzu, originál zápisnice a uznesenia musí správcovi doručiť poverený ZV do siedmich dní od konania schôdze.

7.12 Výsledok písomného hlasovania musí zverejniť ten, vyhlásil písomné hlasovanie a to do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania v dome obvyklým, pričom musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov Vyhlásila písomné hlasovanie, originál výsledku hlasovania správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov do siedmich dní od skončenia písomného hlasovania.

7.13 Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov, ak ich za vlastníkov v dome podpísala nimi poverená osoba.

7.14 Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník 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. Prehlasovaný vlastník sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.

7.15 Vlastníci prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak hlasujú o:

- a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi,
- b) výške poplatku za správu,
- c) zmene formy správy,
- d) preddavkoch do FPÚaO
- e) účele použitia prostriedkov FPÚaO, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
- f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- g) zohľadnení miery využívania SČD a SČZ vlastníckmi
- h) súhlase s úpravou bytu alebo NP v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci v neprimeranom rozsahu,
- h) súhlase s úpravou bytu alebo NP, ktorou vlastník mení vzhľad domu a zasahuje do SČD a SZD zasahuje do SČD a SZD vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku,
- i) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v SČD a SZD,
- j) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome,
- k) nájme a výpožičke SČD a SZD a príslušenstva,
- l) práve výlučne užívať nové SČD a SZD alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi

7.16 Vlastníci prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak hlasujú o:

- a) zmene účelu užívania SČD a SZD,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo NP, vstavbe alebo nadstavbe novej SČD, nového SZD, alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- f) zriadení vecného bremena k SČD, SZD, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

7.17 Súhlas všetkých vlastníkov sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva NP, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov.

7.18 O veciach, ktoré nie sú upravené v bodoch 7.15, 7.16, 7.17, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov, ktorí sú prítomní na schôdzi alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

7.19 Vlastníci prijímajú rozhodnutia o čerpaní finančných prostriedkov z FPÚaOD na investície súvisiace s údržbou, opravou, rekonštrukciou a modernizáciou SĎ a SZD nad rámec limitov touto zmluvou upravených v Čl. 9, bod. 9.6, 9.7, nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, ktorí sú prítomní na schôdzi alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

7.20 Ak vlastníci rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 7.15 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 7.16 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 7.17 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov.

7.21 Za každý byt a NP v dome má vlastník bytu alebo NP v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo NP v dome, to platí aj vtedy, ak je byt alebo NP v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb. Vlastníci zúčastnení na schôdzi vlastníkov prezentujú zhodný prejav vôle za spoluvlastníkov bytu. Vlastník bytu alebo NP v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov ZV alebo zástupcovi správcu, alebo na požiadanie aj vlastníkovi. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocnenstva overovateľom. Vlastník nemôže splnomocniť na zastupovanie:

- a) správcu
- b) kandidáta na funkciu ZV, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe
- c) ZV, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní

Článok 8

Poplatok za výkon správcovskej činnosti

8.1 Odplata správcovi za výkon správy a činnosti a služby dojednané touto zmluvou (ďalej len "správcovský poplatok" v príslušnom gramatickom tvare) je dojednaná dohodou zmluvných strán.

8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že správcovský poplatok dohodnutý v RVBaNP bude realizovaný na základe faktúry vystavenej správcom so splatnosťou 7 dní.

8.3 Vlastníci sú povinní uhrádzať správcovský poplatok za výkon správcovskej činnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

8.4 Zmluvné strany sa dohodli, že služby nad rámec tejto zmluvy sú spoplatňované sadzbou v zmysle platného cenníka správcu.

Článok 9

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

9.1 Príjmom do FPÚaO sú:

- a) mesačné preddavky vlastníkov,
- b) príjem za prenájom SĎ, SZD, spoločných NP, príslušenstva a príslušeného pozemku,
- c) výnosy z účtu vlastníkov vedeného v banke,
- d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo NP alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo NP vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva,
- e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov FPÚaO,
- f) zmluvné pokuty vzniknuté z nezaplatenia predpísaných zálohových platieb v termíne určenom touto zmluvou,
- g) úroky z omeškania vzniknuté z nezaplatenia nedoplatkov z ročného vyúčtovania služieb a plnení v termíne určenom touto zmluvou,
- h) príjmy z predaja SĎ a SZD, ak sa vlastníci bytov a NP v dome nedohodli inak.

9.2 Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy SĎ, SČZ, spoločných NP, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú SĎ. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO.

9.3 Prostriedky FPÚaO sa vedú oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a NP na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov. Správca ich nesmie, bez súhlasu vlastníkov, použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

9.4 O využívaní prostriedkov FPÚaO rozhodujú vlastníci v súlade s ustanoveniami - Článok 7 - Spôsob správy domu.

9.5 Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvótnej časti zostatku FPÚaO.

9.6 Vlastníci splnomocňujú ZV k nakladaniu s prostriedkami z FPÚaO do výšky 700 € (slovom: sedemsto EURO) v jednotlivých prípadoch počas 3 kalendárnych mesiacov na základe predloženia podpísanej objednávky, príp. pokladničného dokladu.

9.7 Na čerpanie finančných prostriedkov v kalendárnom mesiaci do 500 € (slovom: päťsto EURO) je oprávnený správca.

9.9 Správca, ak ide o sumu prevyšujúcu 500 €, je oprávnený zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia SČaSZD a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

9.10 Finančné prostriedky FPÚaO nepoužitie v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do roku nasledujúceho.

Článok 10

Osobitné dojednania

10.1 Právne úkony týkajúce sa domu, SČD a SZD, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.

10.2 Vlastníci splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa tejto zmluvy, k uzatváraniu zmlúv a dohôd, na základe, ktorých je zabezpečená dodávka služieb uvedených v bode 4.6.2 tejto zmluvy, k uzatváraniu zmlúv a dohôd, na základe, ktorých je zabezpečená správa majetku vlastníkov (napr. Zmluvy o dielo, Dohoda o vykonaní práce a pod.), dojednávaniu a uzatváraniu iných dohôd a zmlúv na zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, k uzatváraniu zmlúv na prenájom SČD a SZD, ak je uvedený prenájom odsúhlasený v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy

10.3. Ako spôsob v dome obvyklý sa na účely tejto zmluvy určuje oznámenie na informačnej tabuli vo vchodoch bytového domu.

10.4. Správca vedie finančné prostriedky na bankovom účte BD, pričom majiteľom účtu domu sú vlastníci bytov a NP. 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. Správca sa zaväzuje nakladať s finančnými prostriedkami na účte domu v banke v zmysle tejto zmluvy výlučne na krytie finančných nákladov spojených so službami a plneniami spojenými s užívaním SČD a SZD a s prevádzkou, údržbou a opravou SČD a SZD, príslušenstva a pozemku a príslušenstva.

10.5 Vlastníci bytov a NP poskytnú správcovi právo disponovať s bankovým účtom ako používateľ internetbankingových služieb konateľa spoločnosti COSSI management, s.r.o.

10.6 Zmluvné strany sa dohodli, že korešpondenciu medzi správcom a vlastními bytov (pozvánky na schôdzu, vyúčtovanie služieb, predpisy mesačných záloh a iné oznamy a žiadosti súvisiace so správou BD) je možné zabezpečovať aj prostredníctvom elektronických schránok na e-mailové adresy, ktoré si vzájomne poskytnú správca a vlastníci.

10.7 Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚaO a na úhradách za plnenie aspoň 500 €. 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 spôsobom v dome obvyklým, na informačnej tabuli vo vchode bytového domu.

10.8 Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo BÚ v banke (IBAN). Vlastník súhlasí, že jeho osobné údaje budú poskytované správcovi výlučne v rozsahu potrebnom pre zabezpečenie výkonu správy.

10.9 Správca sa zaväzuje, že osobné údaje vlastníkov použije len na účely súvisiace so správou domu a neposkytne tieto údaje tretím osobám, okrem osôb na to oprávnených v zmysle platnej právnej úpravy.

10.10 Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste bytového domu

Článok 11

Trvanie a ukončenie zmluvného vzťahu

11.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

11.2 Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou zmluvnej strany doručenu druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.

Článok 12

Záverečné ustanovenia

12.1 Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli, a že ju nepodpísali v tiesni a za inak nevýhodných podmienok.

12.2 Táto zmluva je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých každé má povahu rovnopisu. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníkov a jedno vyhotovenie pre správcu. Za vlastníkov prevezme vyhotovenie tejto zmluvy ZV.

12.3 Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov.

12.4 Táto zmluva nadobúda účinnosť **dňom**

V Michalovciach dňa

Prílohy:

1. Rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov

2. Cenník správcu

Poverený vlastníci:

za vlastníkov - zmluvná strana 1.1

Konateľ spoločnosti: Ing. Renáta Posypanková
COSSI management s r.o.
za správcu – zmluvná strana 1.2