

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa § 8a ods. 1 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, v nižšie uvedený deň, medzi nasledujúcimi zmluvnými stranami:

- (1) **Obec Kluknava**
Kluknava 177,
053 51 Kluknava
IČO: 00329274
DIČ: 2021331477
Zast.: Ing. Štefan Kováč, starosta

(ďalej ako „**Vlastník**“ alebo spolu aj ako „**vlastníci**“),

a

- (2) **Správa bytov - Východ, s. r. o.**
so sídlom: SNP 1050/1, 053 42 Krompachy
IČO: 50 407 511
DIČ: 2120312997
Zap. v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I, oddiel: Sro, vložka č.: 39523/V
Zast. Ing. Daniela Griegerová - konateľ

(ďalej ako „**Správca**“),

(ďalej spolu v množnom čísle aj ako „**Zmluvné strany**“, resp. ktorákoľvek z nich aj ako „**Zmluvná strana**“),

takto:

1. ÚVODNÉ USTANOVENIA

- 1.1. Vlastníci sú vlastníkami bytu (ov) a/alebo nebytového (ých) priestoru (ov) a/alebo spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a zariadeniam bytového domu, súp. č. 730, nachádzajúcom sa na pozemku, par. č. 1041/17, par. r. „C“, ktoré nehnuteľnosti a spoluvlastnícke podiely, sú zapísané Okresným úradom Gelnica, katastrálnym odborom, a to na liste vlastníctva č. 2650, pre kat. územie Kluknava, obec Kluknava, okres Gelnica.
- 1.2. Správca je právnickou osobou, založenou podľa slovenského právneho poriadku, s predmetom podnikania (činnosti), o. i.: Správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností.

2. VÝKLAD POJMOV

- 2.1. **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.
- 2.2. **Nebytovým priestorom** sa na účely tejto zmluvy rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú podľa rozhodnutia stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu, ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- 2.3. **Bytovým domom** alebo **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 zákone o vlastníctve bytov alebo spoluvlastníctve Vlastníka a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve Vlastníka bytov a nebytových priestorov.
- 2.4. **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.
- 2.5. **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 výtahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- 2.6. **Podlahovou plochou bytu** sa na účely tejto zmluvy rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžií a balkónov.
- 2.7. **Vlastníkom** sa pre účely tejto zmluvy rozumie vlastník bytu a/alebo nebytového priestoru.
- 2.8. **Zákon o vlastníctve bytov** je pre účely tejto zmluvy zákon č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 2.9. **Zmluvou** sa pre účely tejto zmluvy rozumie táto zmluva o výkone správy, uzatvorená podľa zákona o vlastníctve bytov.

3. PREDMET ZMLUVY

- 3.1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností Vlastníka a Správcu pri zabezpečovaní správy bytového domu uvedeného v článku 1, bode 1.1. tejto zmluvy.
- 3.2. Vlastník touto zmluvou poveruje Správcu na výkon správy podľa príslušných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a podľa tejto zmluvy.

3.3. Správou bytového domu sa rozumie najmä :

- a) prevádzka, údržba, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemkov a príslušenstva,
- b) zabezpečovanie služieb spojených s užívaním bytov alebo nebytových priestorov,
- c) vedenie účtov domu v banke,
- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky údržby a opráv a akýchkoľvek iných nedoplatkov a platieb podľa tejto zmluvy a zákona o vlastníctve bytov alebo iného zákona,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytového domu ako celku.

4. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

4.1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene Vlastníka a na jeho účet.

4.2. Pri výkone svojej činnosti podľa tejto zmluvy je Správca povinný najmä :

- a) hospodáriť s majetkom Vlastníka s odbornou starostlivosťou, v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv Vlastníka v dome a uprednostňovať jeho záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať Vlastníka v dome pri vymáhaní škody, ktorá mu vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného Vlastníka priestoru v dome,
- d) vykonávať práva k majetku Vlastníka len v záujme Vlastníka,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od Vlastníka a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť Vlastníkovi na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov,
- h) vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
- i) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom.

- 4.3. Pri obstarávaní služieb a tovaru je Správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech Vlastníka.
- 4.4. Správca zodpovedá za záväzky Vlastníka vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie Vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv Správcovi.
- 4.5. Styk Vlastníka so Správcom zabezpečuje zástupca vlastníka. Zástupca vlastníka informuje Vlastníka o činnosti Správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníka je povinný uplatňovať voči Správcovi požiadavky Vlastníka, v súlade s touto zmluvou. Zástupca vlastníka nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len Vlastník, podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov.
- 4.6. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť Vlastníkovi 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

5. ROZSAH SPRÁVY

- 5.1. Správu bytových domov podľa tejto zmluvy zabezpečuje Správca najmä v týchto oblastiach:

5.1.1. v technickej oblasti:

- a) vykonávanie pravidelných obhliadok domov, podľa schváleného plánu,
- b) zabezpečovanie technickej evidencie o domoch a zaznamenávanie všetkých zmien,
- c) spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby a jeho predkladanie na schválenie vlastníkom,
- d) zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí a spoločných zariadení domov,
- e) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení podľa platných právnych noriem a zabezpečenie jeho realizácie,
- f) zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami, ktoré boli vykonané oprávnenými osobami alebo orgánmi,

- g) zabezpečovanie dodávok tepla v normách a za podmienok ustanovených v platných právnych predpisoch,
- h) zabezpečovanie dodávok pitnej vody a teplej úžitkovej vody,
- i) zabezpečovanie odvádzania odpadových a zrážkových vôd,
- j) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
- k) zabezpečenie havarijnej služby,
- l) vykonávanie potrebnej deratizácie, dezinfekcie a dezinfekcie,
- m) vykonávanie ďalších činností podľa potrieb Vlastníka.

5.1.2. v ekonomickej oblasti:

- a) zabezpečovanie výpočtu a stanovenie mesačných záloh na úhrady za služby spojené s užívaním bytu pre jednotlivých vlastníkov,
- b) zabezpečovanie výpočtu mesačných preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv,
- c) vedenie evidencie príjmov a výdavkov bytov a domov a vykonávanie ročného zúčtovanie služieb,
- d) vedenie evidencie dodávateľských faktúr, vrátane cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávaných prác a služieb na jednotlivých bytových domoch,
- e) vedenie evidencie obchodných zmlúv s dodávateľmi médií, prác a služieb,
- f) zabezpečovanie úhrad dodávateľom služieb po kontrole ich vyúčtovania,
- g) vedenie fondu prevádzky údržby a opráv v súlade so zákonom a touto zmluvou,
- h) vedenie agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním dotácií,
- i) sledovanie úhrad jednotlivých plnení,
- j) vyúčtovanie prijatých plnení v zákonom určenej lehote
- k) vykonávanie ďalších činností na základe osobitnej dohody s Vlastníkom.

5.1.3. v právnej oblasti:

- l) príprava, prerokovanie a uzatváranie zmlúv s dodávateľmi služieb,
- m) zastupovanie Vlastníka pred orgánmi verejnej správy vo veciach týkajúcich sa správy domu,
- n) vymáhanie nedoplatkov, ktoré vznikli na základe tejto zmluvy alebo zákona, a to všetkými právnymi prostriedkami,
- o) vykonávanie ďalších činností na osobitnej dohody s vlastníkmi.

6. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV

- 6.1. Práva a povinnosti Vlastníka sú určené zákonom o vlastníctve bytov, ostatnými právnymi predpismi a touto zmluvou.
- 6.2. Vlastník je povinný poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 6.3. Vlastník je povinný uhrádzať na účet určený Správcom a podľa mesačného predpisu platieb nasledovné platby:
 - a) preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) mesačné zálohové platby za plnenia a služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - c) odmenu Správcu podľa tejto zmluvy,
 - d) ďalšie platby, ak sa na tom účastníci tejto zmluvy dohodnú.
- 6.4. Mesačný predpis platieb podľa bodu 6.3 tohto článku zmluvy doručí Správca Vlastníkovi, v termíne stanovenom zákonom o vlastníctve bytov.
- 6.5. Platby podľa bodu 6.3. tohto článku zmluvy je Vlastník povinný zaplatiť na účet určený Správcom mesačne vopred, vždy do konca príslušného kalendárneho mesiaca.
- 6.6. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 6.3. tohto článku zmluvy je Vlastník povinný platiť zákonný úrok z omeškania.
- 6.7. Okrem služieb a prác, ktoré Vlastník uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru (bod 6.3., písm. b) tohto článku zmluvy) považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

- 6.8. Vlastník je povinný oznámiť Správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet platieb podľa bodu 6.3. tohto článku zmluvy (napr. počet osôb bývajúcich v byte, prenájom bytu a pod.), a to do 7 dní odo dňa ich vzniku.
- 6.9. Vlastník je do 30 dní odo dňa schválenia tejto zmluvy povinný zvoliť si svojho zástupcu podľa článku 4, bod 4.5. tejto zmluvy a oznámiť jeho údaje Správcovi. V prípade zmeny zástupcu je Vlastník povinný písomne oznámiť zmenu zástupcu Správcovi do 15 dní odo dňa jeho zmeny.
- 6.10. Vlastník je povinný na svoje náklady byt a/alebo nebytový priestor v dome 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 a/alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a/alebo nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
- 6.11. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
- 6.12. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

7. SPÔSOB ROZPOČÍTANIA A VYÚČTOVANIA PLATIEB ZA PLNENIA A SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM SPOLOČNÝCH ČASTÍ DOMU, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, BYTU A NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 7.1. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytu a nebytového priestoru, rozúčtuje Správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa rozhodnutia vlastníkov. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi.
- 7.2. V prípade nového rozhodnutia vlastníkov sa aktualizuje rozhodnutie vlastníkov, a to iba písomnou formou.
- 7.3. Nový spôsob rozúčtovania nákladov bude aplikovaný od kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bolo nové rozhodnutie vlastníkov doručené Správcovi.

- 7.4. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytu a nebytového priestoru, 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.

8. SPÔSOB SPRÁVY DOMU

- 8.1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku. Oznámenie o schôdzi spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému Vlastníkovi minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým.
- 8.2. Za každý byt a nebytový priestor v dome má Vlastník jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
- 8.3. Schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných Vlastníkov, ak body 8.4 a 8.5 tejto zmluvy neustanovujú inak. Ak schôdza nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov; to neplatí, ak sa hlasuje podľa bodov 8.4 a 8.5 tejto zmluvy, § 7a ods. 1, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4 zákona o vlastníctve bytov.
- 8.4. Vlastníci prijímajú rozhodnutia na schôdzi dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak hlasujú o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis Vlastníka na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi; podpis Vlastníka môže overiť aj notár alebo obec.

- 8.5. Ak vlastníci rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov.
- 8.6. Vlastník 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 alebo na požiadanie aj inému Vlastníkovi. Kandidáti na funkciu zástupcu vlastníkov nemôžu byť splnomocnení iným Vlastníkom, ak ide o hlasovanie o ich voľbe. Vlastník nemôže splnomocniť na zastupovanie Správca.
- 8.7. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie Správca do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci aj hlasovaním podľa bodu 8.3 tejto zmluvy. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko Vlastníka, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak Vlastník nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania Správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov, ak body 8.4 a 8.5 tejto zmluvy neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi.
- 8.8. Prehlasovaný Vlastník má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa Vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný Vlastník sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniashopná väčšina podľa bodov 8.3 a 8.4 tejto zmluvy nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek Vlastníka súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov, ak ich za vlastníkov podpísala nimi splnomocnená osoba.
- 8.9. Vlastníci sa dohodli, že okrem schôdzi zvolávaných v zmysle tejto zmluvy, resp. zákona o vlastníctve bytov, budú zvolávať operatívne stretnutia vlastníkov so zástupcom Správca. Uvedené stretnutia zvoláva zástupca vlastníkov a niekoľko dní vopred oznámi termín Správcovi.

9. ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV.

- 9.1. 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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžii. 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.
- 9.2. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov na úhrady za plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
- 9.3. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv je Správca povinný viesť na osobitnom bankovom účte, samostatne pre každý bytový dom.
- 9.4. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší Vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 9.5. O využití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhoduje Vlastník, v súlade so zákonom o vlastníctve bytov.
- 9.6. Príjmom fondu prevádzky údržby a opráv sú aj úroky z omeškania plnení podľa čl. 6, bodu 6.3, písm. a), b) tejto zmluvy.

10. ODMENA ZA VÝKON SPRÁVY, ZÁSADY JEJ URČENIA A ĎALŠIE POPLATKY

- 10.1. Správca má nárok na odmenu za výkon činností podľa tejto zmluvy, ktorej výška, zásady určenia a lehota splatnosti sú stanovené v bodoch 10.2.- 10.6. tohto článku zmluvy.
- 10.2. Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny správcu je stanovená paušálnou sumou 5,- EUR bez DPH za jeden byt, prípadne nebytový priestor mesačne. K odmene bude pripočítaná DPH podľa platných právnych predpisov.
- 10.3. Odmena je splatná mesačne vopred do konca kalendárneho mesiaca za ktorý je platená podľa mesačného predpisu, podľa čl. 6, bodu 6.3-6.5 tejto zmluvy.
- 10.4. V prípade omeškania s úhradou odmeny podľa bodu 10.2. tohto článku zmluvy je Správca oprávnený požadovať zákonný úrok z omeškania. Úrok z omeškania podľa tohto bodu je príjmom Správcu.

- 10.5. V prípade, že Vlastník neplní svoje povinnosti uhrádzať platby podľa čl. 6, bodu 6.3. tejto zmluvy, má neuhradené nedoplatky na základe vyúčtovania, resp. iné nedoplatky voči Správcovi a Správca, resp. ním splnomocnená osoba písomne vyzve Vlastníka na splnenie týchto povinností je Správca oprávnený požadovať od Vlastníka zaplataenie zmluvnej pokuty vo výške 30,-EUR za každú jednu písomnú výzvu na splnenie týchto povinností.

11. OSOBITNÉ DOJEDNANIA

- 11.1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 11.2. Vlastníci splnomocňujú Správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa tejto zmluvy a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ak je uvedený prenájom odsúhlasený v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Z týchto úkonov Správcu sú zaviazaní priamo vlastníci.
- 11.3. Pri poukazovaní platieb prostredníctvom vkladového lístku do banky, resp. prevodného príkazu, sú vlastníci povinní uviesť variabilný symbol.
- 11.4. Škody, ktoré zavinił Správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere Správca.
- 11.5. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov 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 je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500,- EUR. V zozname sa uvedie meno a priezvisko Vlastníka 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.
- 11.6. Správca je povinný zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu.

12. TRVANIE ZMLUVY

- 12.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 12.2. Vlastník bytov a nebytových priestorov v dome môžu zmluvu vypovedať na základe rozhodnutia podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov.
- 12.3. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

12.4. Správca môže ukončiť zmluvu len z dôvodov a spôsobom uvedeným v zákone o vlastníctve bytov.

13. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

13.1. Pokiaľ sa niektoré ustanovenie tejto zmluvy stane neúčinným alebo neplatným, nemá táto skutočnosť vplyv na platnosť a účinnosť ostatných ustanovení tejto zmluvy okrem prípadov, ak by tieto ustanovenia boli vzájomne neoddeliteľné.

13.2. Zmeny a doplnenia k tejto zmluve môžu byť vykonané len so súhlasom obidvoch zmluvných strán formou písomných a očíslovaných dodatkov.

13.3. Táto zmluva nadobúda platnosť a dňom jej podpísania.

13.4. Správca preberá predmetný bytový dom do správy podľa tejto zmluvy, s účinnosťou od dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na stavbu (bytový dom) uvedený v bode 1.1. článku 1 tejto zmluvy.

13.5. Zmluvné strany prehlasujú a vzájomne sa ubezpečujú, že si túto zmluvu pred jej podpísaním prečítali, súhlasia s jej obsahom, že je pre nich dostatočne zrozumiteľná a určitá a zbavená omylu, že vyjadruje ich pravú, slobodnú a vážnu vôľu, a že nebola uzavretá v tiesni a za nápadne jednostranne nevýhodných podmienok, na dôkaz čoho túto zmluvu podpisujú.

13.6. Táto zmluva je vyhotovená v štyroch rovnopisoch, pričom Vlastník obdrží dva rovnopisy a Správca dva rovnopisy.

V Kluknave, dňa

Obec Kluknava
Ing. Štefan Kováč, starosta

Správa bytov – Východ, s.r.o.