

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. BD/xxx/2006

uzavretá v zmysle ustanovení § 8a ods. (1) a nasl. 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 (v ďalšom texte "vlastníci" v príslušnom gramatickom tvare):

Sekcia:	Číslo bytu, resp. NP	Príezvisko, meno a titul vlastníka	Podiel

- 1.2 Správca:** PRVÁ KOŠICKÁ SPRÁVCOVSKÁ, spol. s r.o.
Sídlo: Donská č. 6, 040 12 Košice
Kancelária: Biela č. 5, 040 01 Košice
Zastúpený: Mgr. Michal OSIFČIN – konateľ spoločnosti
IČO: 36 217 735
IČ DPH: SK 2021698580
Bankové spojenie: UniCredit Bank a.s.
Číslo účtu / Kód banky: 1390681001 / 1111

Článok 2 - Vymedzenie pojmov

- 2.1 Zákon** - zákon NRSR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.
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") 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") 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") 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, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, 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 nádvorcia, 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 lodžii a balkónov.
2.9 Pre účely tejto zmluvy je **zmluvná pokuta** dohodnutá zmluvnými stranami vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania najmenej však 25 Sk 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: xxx
- 3.1.1.2 Ulica: xxx
- 3.1.1.3 Mesto: xxx
- 3.1.1.4 Orientačné číslo: xxx
- 3.1.1.5 Súpisné číslo: xxx
- 3.1.1.6 Na parcele č.: xxx
- 3.1.2 Pozemok:
- 3.1.2.1 Parcelné číslo: xxx; Druh: xxx; Výmera: xxx m².
- 3.2 Nehnutelnosti uvedené v bode 3.1 tejto zmluvy sa nachádzajú v katastrálnom území xxx a sú vedené na Katastrálnom úrade v Košiciach, správa katastra Košice, na LV č. xxx.
- 3.3 Predmetom zmluvy je úprava vzájomných vzťahov vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich sa správy nehnuteľnosti 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 vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom.
- 4.2 Pri správe domu je správca povinný
- 4.2.1 hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,
- 4.2.2 dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- 4.2.3 zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome (ďalej len "**vlastník**" v príslušnom gramatickom tvare),
- 4.2.4 vykonávať práva k majetku vlastníkov len v ich záujme,
- 4.2.5 sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv (ďalej len "**FPÚaO**") od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- 4.2.6 umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FPÚaO,
- 4.2.7 zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov,
- 4.2.8 vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav SČD a SZD a navrhnúť výšku tvorby FPÚaO na kalendárny rok,
- 4.2.9 podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov,
- 4.2.10 podať návrh na exekučné konanie,
- 4.2.11 zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom.
- 4.3 Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný objednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa. Týmto nie je dotknuté ustanovenie uvedené v bode 4.9.
- 4.4 Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FPÚaO. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚaO správcovi.
- 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 a opravy SČD a SZD, a to:
- 4.6.1.1 vykonávať prevádzku, údržbu a opravy SČD a SZD 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 zástupcu vlastníkov (ďalej len "**ZV**") alebo výboru vlastníkov (ďalej len "**VV**"), 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 dodávku plnení a služieb spojených s užívaním SČD a SZD, bytov a NP v dome, a to:
- 4.6.2.1 dodávku tepla v normách a za podmienok ustanovených v platných predpisoch, ak táto zmluva alebo osobitná dohoda vlastníkov so správcom neustanoví inak,
- 4.6.2.2 dodávku teplej úžitkovej vody,
- 4.6.2.3 dodávku studenej pitnej vody z verejného vodovodu,
- 4.6.2.4 odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,
- 4.6.2.5 dodávku elektrickej energie do SČD a SZD,
- 4.6.2.6 upratovanie SČD (podľa požiadaviek vlastníkov),
- 4.6.2.7 deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu,
- 4.6.2.8 havarijnú službu.

- 4.7 V oblasti EKONOMICKO-FINANČNEJ sa správca zaväzuje zabezpečiť:**
- 4.7.1 v rámci evidencie tvorby a čerpania FPÚaO:**
- 4.7.1.1** vedenie oddelenej evidencie príjmov a výdavkov FPÚaO,
4.7.1.2 vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním štátnych dotácií a podpôr,
4.7.1.3 vedenie ekonomickej agendy súvisiacej s poskytnutím a čerpaním úverov,
4.7.1.4 vlastníkom podklady na:
 - ◆ zostavenie rozpočtu FPÚaO na nasledujúci kalendárny rok,
 - ◆ určenie výšky mesačných preddavkov do FPÚaO,**4.7.1.5** sledovanie úhrad preddavkov do FPÚaO od vlastníkov,
4.7.1.6 uhrádzanie dodávateľských faktúr za služby uvedené v bode 4.6.1 tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,
4.7.1.7 kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za služby uvedené v bode 4.6.1 tejto zmluvy,
4.7.1.8 na informačnej tabuli v dome, každoročne 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,
- 4.7.2 v rámci evidencie zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP v dome:**
- 4.7.2.1** vedenie oddelenej evidencie príjmov a výdavkov platieb vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním SČD, SZD, bytov a NP,
4.7.2.2 stanovenie výšky mesačných zálohových platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP,
4.7.2.3 uhrádzanie platieb za plnenia a služby uvedené v bode 4.6.2 tejto zmluvy dodávateľom uvedených plnení a služieb,
4.7.2.4 kontrolu správnosti vykonávania fakturácie za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytov a NP,
4.7.2.5 sledovanie úhrad za plnenia a služby od vlastníkov,
4.7.2.6 vyúčtovanie, každoročne 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,
 - ◆ dodávku teplej úžitkovej vody,
 - ◆ dodávku studenej vody pitnej vody z verejného vodovodu,
 - ◆ odvádzanie odpadových i zrážkových vôd,
 - ◆ dodávku elektrickej energie do SČD a SZD,
 - ◆ upratovanie SČD,
 - ◆ a ostatných plnení a služieb, na ktorých sa vlastníci so správcom dohodnú,**4.7.2.7** 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.
- 4.8 V oblasti PRÁVNEJ sa správca zaväzuje zabezpečiť:**
- 4.8.1 vymáhanie splnenia záväzkov vlastníkov voči FPÚaO, 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 dohodnutej v tejto zmluve, ak vlastník v dohodnutom (touto zmluvou určenom) termíne nezaplatí mesačný preddavok do FPÚaO (omeškanie je rozdiel medzi termínom splatnosti preddavku do FPÚaO – touto zmluvou určeným – a termínom pripísania platby na účet správcu),
4.8.1.3 zmluvná pokuta je príjmom FPÚaO.
- 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 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,
4.8.2.2 požadovať a vymáhať od príslušného vlastníka zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej v tejto zmluve, 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 zmluvnú pokutu vo výške dohodnutej v tejto zmluve, 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),
4.8.2.5 zmluvná pokuta je príjmom FPÚaO, ak správca na vykrytie nedostatku finančných prostriedkov na úhradu za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu, a NP použije prostriedky FPÚaO,
- 4.8.3** dojednávania a uzatvárania zmlúv a dohôd, na základe, ktorých je zabezpečená správa majetku vlastníkov (napr. Zmluvy o dielo, Zmluva o dodávke tepla a teplej úžitkovej vody, Dohoda o vykonaní práce a pod.),
4.8.4 uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo vadného plnenia za služby uvedené v bode 4.6 tejto zmluvy,
4.8.5 dojednávať a uzatvárať iné dohody a zmluvy na zabezpečenie ďalších služieb, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
- 4.9** Služby uvedené v bodoch 4.6.1.2, 4.6.1.3, 4.6.2.7 a 4.6.2.8 tejto zmluvy zabezpečuje správca vlastnými kapacitami, resp. dodávateľmi, ktorých výber je vo výlučnej kompetencii správcu.
- 4.10** Správca sa zaväzuje zúčastniť na schôdzi vlastníkov, na ktorú ho pozve ZV alebo VV.

Článok 5 - Práva a povinnosti vlastníkov

- 5.1 Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, Občianskym zákonníkom (zákon č. 40/1993 Zb. v platnom znení), súvisiacimi predpismi a touto zmluvou.
- 5.2 Vlastníci sú povinní uhrádzať:
- 5.2.1 vypočítaný preddavok do FPÚaO,
 - 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 Mesačnom predpise platieb (ďalej len "MPP"), ktorý doručí správca každému vlastníkovi.
- 5.4 Platby podľa bodu 5.2 tejto zmluvy sú vlastníci bytov a NP povinní poukázať na účet založený správcom, a to mesačne vopred vždy do konca kalendárneho mesiaca.
- 5.5 V prípade omeškania platieb podľa 5.2 tejto zmluvy tohto článku sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške touto zmluvou určenou.
- 5.6 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.
- 5.7 Vlastníci sú povinní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb (hlavne zmenu počtu bývajúcich, prenájom bytu, predaj bytu, atď.) do 5-tich dní od vzniku uvedených skutočností.
- 5.8 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.
- 5.9 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.
- 5.10 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.
- 5.11 Vlastník je povinný informovať správcu o úpravách v byte alebo NP. Ustanovenie osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musí dodržať.
- 5.12 Vlastník nemôže vykonávať úpravy bytu alebo NP, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP. Ustanovenie osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.
- 5.13 Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo plnenia FPÚaO.
- 5.14 Vlastníci sú oprávnení prostredníctvom ZV, resp. VV uplatňovať pripomienky k plneniu úloh, záväzkov a povinností správcu a dožadovať sa nápravy.
- 5.15 Pri zmene vlastníctva bytu alebo NP doterajší vlastník zabezpečí, aby nový vlastník pristúpil k tejto zmluve.

Článok 6 - Spôsob rozpočítania a vyúčtovania platieb za plnenia a služby spojené s užívaním SČD a SZD, bytu 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 Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "RVBaNPD"). Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania SČD a SZD vlastníkmi. RVBaNPD je prílohou tejto zmluvy.
- 6.2 V prípade nového rozhodnutia vlastníkov sa aktualizuje RVBaNPD, a to iba písomnou formou.
- 6.3 Nový spôsob rozúčtovania nákladov bude aplikovaný od kalendárneho mesiaca nasledujúcom po mesiaci, v ktorom bolo nové RVBaNPD doručené správcovi.
- 6.4 Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté plnenia vykoná správca v termíne stanovenom zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v platnom znení.
- 6.5 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 zmluvnú pokutu vo výške v tejto zmluve uvedenej.

Článok 7 - Spôsob správy domu

- 7.1 Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o SČD a SZD, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov (ďalej len "schôdza" v príslušnom gramatickom tvare). Oznámenie o schôdzi musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne päť 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.
- 7.2 Pri hlasovaní na schôdzi sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak táto zmluva a zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.
- 7.3 Pri hlasovaní na schôdzi sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených; to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa bodov 7.4 a 7.5 tejto zmluvy a podľa § 16 ods. 3 a 4 zákona.
- 7.4 Dvojtretinovou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov v dome rozhodujú vlastníci, ak rozhodujú:
- 7.4.1 o úvere a zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru,
 - 7.4.2 o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo NP v dome,
 - 7.4.3 o zmene spôsobu výkonu správy,
 - 7.4.4 o zmene spôsobu určenia výšky preddavkov do FPÚaO.
- 7.5 Nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov v dome rozhodujú vlastníci, ak:
- 7.5.1 rozhodujú o vykonaní dobrovoľnej dražby bytu alebo NP na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona,
 - 7.5.2 schvaľujú Zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik.

- 7.6 Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15-tich dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
- 7.7 Za každý byt a NP v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo NP v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze ZV alebo zástupcovi správcu, ak sa na schôdzi zúčastňuje.
- 7.8 Ak nejde o rozhodovanie podľa bodu 7.4 tejto zmluvy, môže správca alebo ZV navrhnúť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca správcu alebo ZV za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov podľa bodu 7.3 tejto zmluvy. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemožno opakovať. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
- 7.9 ZV a VV sa volia na dobu bez časového obmedzenia. Rozsah ich pôsobnosti určí schôdza. Ak si vlastníci zvolia VV, určia a zvolia nepárny počet členov tohto výboru.
- 7.10 O priebehu schôdze vlastníkov spíše zápisnicu poverený vlastník alebo zástupca správcu. Zápisnica sa zverejní vyvesením na informačnej tabuli v dome po dobu 10 dní. Odpis zápisnice sa doručí správcovi.

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 podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v platnom znení.
- 8.2 Zmluvné strany sa dohodli, že správcovský poplatok je:
- 8.2.1 119 Sk s DPH (slovom: *jednostodevätnásť* Sk) za byt a NP mesačne.
- 8.3 Vlastníci sú povinní uhrádzať správcovský poplatok za výkon správcovskej činnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve.

Článok 9 - Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

- 9.1 Z FPUaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy SČD, SZD, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPUaO sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky FPUaO 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 FPUaO.
- 9.2 Prostriedky FPUaO sa vedú na osobitnom bankovom účte správcu zriadenom iba pre uvedený bytový dom. Správca ich nesmie, bez súhlasu vlastníkov, použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
- 9.3 O využívaní prostriedkov FPUaO rozhodujú vlastníci v súlade s ustanoveniami - Článok 7 - **Spôsob správy domu**.
- 9.4 Vlastníci splnomocňujú ZV nakladaniu s prostriedkami z FPUaO do výšky **xxx** SK (slovom: **xxx** Sk) v jednotlivých prípadoch.
- 9.5 Vlastníci splnomocňujú VV nakladaniu s prostriedkami z FPUaO do výšky **xxx** SK (slovom: **xxx** Sk) v jednotlivých prípadoch. O rozhodnutí VV sa vyhotoví písomná zápisnica.
- 9.6 Na čerpanie finančných prostriedkov v kalendárnom mesiaci do **xxx** Sk (slovom: **xxx** Sk) je oprávnený správca.
- 9.7 Správca je oprávnený prizvať ZV, resp. VV k preberaniu prác a služieb.
- 9.8 Správca, ak ide o sumu prevyšujúcu **xxx** Sk, je oprávnený zabezpečiť opravu a vykonať opatrenia aj nad stanovený finančný limit, za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia, alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje ZV, a to najneskôr do 5-tich dní od vykonania opatrenia alebo opravy.
- 9.9 Finančné prostriedky FPUaO nepoužité v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do roku nasledujúceho.
- 9.10 Príjmom do FPUaO je aj rastový úrok zo zostatku mesačných vkladov v sadzbe príslušného peňažného ústavu.

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 a k uzatváraniu zmlúv na prenájom SČD a SZD, ak je uvedený prenájom odsúhlasený v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci.
- 10.3 Pri poukazovaní platieb prostredníctvom vkladového lístku do banky, resp. prevodného príkazu, sú vlastníci povinní uviesť variabilný symbol.
- 10.4 Škody, ktoré zaviniť správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca.
- 10.5 Vlastník svojím podpisom potvrdzuje a súhlasí, že jeho osobné údaje budú poskytované správcovi výlučne v rozsahu potrebnom pre zabezpečenie výkonu správy.
- 10.6 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.
- 10.7 Správca sa zaväzuje bezplatne poslužiť schôdzi, ZV alebo VV v otázkach správy domu radou, alebo metodickým pokynom.

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, doručenou druhej zmluvnej strane. Výpovedná lehota je tri mesiace 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 bez psychického či fyzického nátlaku podpísali.
- 12.2 Táto zmluva je vyhotovená v troch vyhotoveniach, z ktorých každé má povahu rovnopisu. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníkov a dve pre správcu. Za vlastníkov prevezme vyhotovenie tejto zmluvy ZV. Kópiu tejto zmluvy s overením správnosti správcom obdrží každý vlastník.
- 12.3 Zmeny a doplnky k tejto zmluve je možné prijať len vo forme písomných dodatkov.
- 12.4 Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom **xxx**.

V Košiciach, dňa **xxx**

.....
Mgr. Michal OSIFČIN
Konateľ spoločnosti:
PRVÁ KOŠICKÁ SPRÁVCOVSKÁ, spol. s r.o.
Za správcu

VZOR



Zoznam a podpisová listina vlastníkov bytov a NP – zmluvná strana 1

Sekcia:	Číslo bytu, resp. NP	Priezvisko, meno a titul vlastníka	Podpis

VZOR