

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVBaNP“), medzi týmito zmluvnými stranami:

1. VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

NA UL. Vajnorská 15,17 v Bratislave.

(ďalej len vlastníci bytov a nebytových priestorov)

a

Správca : **BLAHO-BYT, spol. s r. o.**
Prokopa Veľkého 51
Bratislava 811 04
IČO 35 729 899
IČ DPH: SK2021355468
Obchodný register, Oddiel: Sro Vložka číslo: 15743/B

Článok I.

Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v rozsahu dojednanom touto zmluvou, na ich účet a v ich mene zriadi a bude vykonávať správu domu súp. č. 1307, orientačné číslo 15,17, na parcele č. 11360/1, nachádzajúceho sa na ulici Vajnorská v Bratislave, ktorý je vo vlastníctve vlastníkov uvedených na liste vlastníctva č.: 3311.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú, že za zriadenie a výkon dohodnutej činnosti zaplatia správcovi odmenu vo výške dojednanej v tejto zmluve a uhradia mu preukázateľné náklady nevyhnutne vynaložené pri plnení predmetu zmluvy.

Článok II.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje zriadiť a vykonávať v mene vlastníkov a na ich účet správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.
2. Správca je povinný úkonmi v mene vlastníkov a na ich účet zabezpečovať najmä:
 - a) údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, v súlade so schváleným plánom údržby a opráv a podľa schválených požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade s osobitnými predpismi (napr. predpismi o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebným zákonom),
 - b) montáž a údržbu meracej a regulačnej techniky ako aj odčítanie údajov nameraných hodnôt v stanovených termínoch,
 - c) plnenia spojené s bývaním, predovšetkým:
 - dodávku vody z verejných vodovodov, odvádzanie odpadových vôd a zrážkovej vody,
 - dodávku elektrickej energie,
 - odvoz domového odpadu,
 - prevádzku a servis výtáhov
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - čistenie príľahlých chodníkov a odpratávanie snehu (podľa VZN m.č.),
 - deratizáciu,
 - správu fondu prevádzky, údržby a opráv a fondu za plnenia spojené s bývaním,
 - poistenie domu,
 - pohotovostnú a havarijnú službu (POHAS),
 - zabezpečovať ďalšie služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú,
 - d) záujemcov o nájom nebytových priestorov v dome, vrátane právneho servisu pri uzatváraní a vysporiadaní nájomných vzťahov podľa pokynov vlastníkov,
 - e) v predpísaných časových intervaloch, v zmysle príslušných platných noriem, revízie vyhradených technických zariadení (plyn, elektro, bleskozvody, a pod.)
3. Správca sa ďalej zaväzuje vykonať pre vlastníkov, podľa podkladov získaných pri zriaďovaní správy domu, resp. podkladov od vlastníkov, výpočet preddavkov na úhradu nákladov spojených s bývaním,

BLAHO-BYT, s.r.o.

Bosákova 5/A

Bratislava 851 04

IČO: 35 729 899

IČ DPH: SK2021355468

www.blahoby.sk

- a vyúčtovanie v súlade s platnými právnymi predpismi. Pri stanovení výšky mesačných preddavkov na plnenia uvedené v ods. 2 písm. c/ vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov:
- ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov,
 - na základe rozhodnutia cenových orgánov,
 - ak nastane zmena v rozsahu poskytovaných služieb,
 - ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov domu,
- Každú zmenu zálohového predpisu správca oznámi bez omeškania, vlastníkom.
5. Správca sa zaväzuje viesť evidenciu o záväzkoch a pohľadávkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov navzájom a voči správcovi a v súlade so ZVBNP vymáhať nedoplatky na úhradách za plnenia a úhradách do fondu prevádzky údržby a opráv. Správca, spravidla, uplatní proces upomienkového konania, (pričom upomienky posiela aj doporučene) a ďalšieho právneho postupu pri dlhu väčšom ako dvojmesačný zálohový predpis a nedoplatku z vyúčtovania, ak tento nie je uhradený v súlade s článkom III. ods. 3 tejto zmluvy.
6. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozpočíta správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome takto:
- a) podľa nameraných hodnôt za:
 - dodávku studenej vody z verejných vodovodov, odvádzanie odpadových vôd a rozpočítavanie tepla v pomere 30/70 (podlahová plocha/namerané hodnoty)
 - b) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu:
 - odvádzanie zrážkovej vody
 - c) podľa počtu osôb bývajúcich v byte:
 - odvoz domového odpadu
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - prevádzka a servis výťahov
 - čistenie príľahlých chodníkov a odpratávanie snehu (podľa VZN m.č.)
 - upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - d) na byt a nebytový priestor:
 - deratizáciu,
 - poistenie domu
 - pohotovostnú a havarijnú službu (POHAS).
7. Vyúčtovanie nákladov za poskytnuté služby podľa bodu 6. správca vykoná najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka a je povinný najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, 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. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň je povinný, previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.
8. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 7. čl. II, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 1 písm. g). Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom alebo spoločenstvom úroky z omeškania.
9. Vyúčtovaním zistený preukázaný nedoplatok je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu preplatok zistený vyúčtovaním a počas tejto 30 dňovej lehoty správca neposiela upomienky. Vyrovnanie preplatku je možné uskutočniť i jeho započítaním do platieb bežného roka, na základe písomného súhlasu vlastníka bytu.
10. Vlastník bytu, ktorý je v omeškaní so splnením povinnosti podľa ods. 9. tohto článku je povinný zaplatiť:
- a) úrok z omeškania podľa predpisov občianskeho práva, po odsúhlasení zástupcom vlastníkov
 - b) správcovi skutočné náklady upomienkového konania a poplatky za vypracovanie podkladov

- pre súdne konanie, podľa cenníka správcu
- c) náklady na právne služby spojené s vymáhaním nedoplatku na úhradách na plneniach a úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Ak je v omeškaní so splnením povinnosti podľa ods. 9 tohto článku správca, je povinný vlastníčkovi bytu zaplatiť:

- a) úrok z omeškania podľa predpisov občianskeho práva,
 - b) skutočné náklady na právne služby spojené s uplatňovaním práva na vyplatenie preplatku
11. Správca je povinný zriadiť pre dom osobitný účet v banke a osobitne viesť a vykazovať hospodárenie s fondom prevádzky údržby a opráv domu. Majiteľom účtu domu zriadeného správcou v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona na ochranu vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo svoj prospech, alebo v prospech tretích osôb.
 12. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov v dome.
 13. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytových a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky údržby a opráv. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.
 14. Pri správe domu správca je povinný,
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - g) vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15 na základe rozhodnutia podľa §14b ods. 1 písm. o),
 - i) podať návrh na exekučné konanie,
 - j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom,
 - k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
 15. Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami bytov alebo nebytových priestorov v dome. Okrem služieb a prác, ktoré vlastník bytu a nebytového priestoru v dome uhradza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka studenej vody od vodárenských spoločností, odvádzanie odpadových vôd a prevádzka a servis výťahov.
 16. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať

zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

17. Správca je povinný vykonať obhliadku spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a pozemku minimálne raz do mesiaca; výsledky obhliadky oznámi zástupcom vlastníkov do 14 dní od vykonania obhliadky. Správca je povinný 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 bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok III.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú stanovené príslušným zákonom a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní:
 - a) poukazovať mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b) poukazovať mesačné preddavky na plnenia podľa čl. II, bod 2.
 - c) platiť správcovi mesačne odmenu za výkon správy za bytový alebo nebytový priestor, resp. za garáž, ktorého výška sa stanoví vzájomnou dohodou.
3. Platby podľa ods. 2. čl. III. tejto zmluvy je vlastník bytu alebo nebytového priestoru povinný poukazovať správcovi mesačne do 25. dňa bežného mesiaca.
4. Vlastník bytu v záujme presného ekonomického vyúčtovania, riadnej prevádzky a správy je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi:
 - a) počet osôb bývajúcich v byte,
 - b) nahlásiť správcovi písomne ihneď každú zmenu v počte bývajúcich, ktorí užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov,
 - c) nahlásiť písomne do 15.1. počet skutočne odbývaných osobomesiacov a stavy na meračoch vody a tepla za predchádzajúci rok,
 - d) zmeny vlastníckeho práva k bytu a nebytovým priestorom,
 - e) závady na meracom zariadení v byte (vodomery na TÚV a SV, príp. merače tepla),
 - f) ďalšie skutočnosti dôležité pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, 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; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
6. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný:
 - a) na svoje náklady byt a 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 alebo nebytového priestoru v dome prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv,
 - b) odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú,
 - c) nevykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov.

7. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, 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 nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.
9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
10. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.
11. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo Zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
12. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome sa zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s vymáhaním jeho dlhu súvisiaceho s neuhrádzaním predpísaného zálohového predpisu a dlhu z vyúčtovania nákladov za spotrebované služby a dlh do Fondu prevádzky, údržby a opráv (FPÚaO) voči ostatným vlastníkom a tieto dobrovoľne uhradí.

Článok IV. Schôdza vlastníkov

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 príľahlého pozemku. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdzy vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie
 - a) správcu,
 - b) kandidáta na volené funkcie na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich voľbe,
 - c) zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o ich odvolaní.
3. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdzy vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu

BLAHO-BYT, s.r.o.

rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov.

Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

4. Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.
5. 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 bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.
6. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome 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 schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
 - b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
 - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
 - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
 - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
 - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
7. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.
8. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastními sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.
9. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
10. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
 - a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastními bytov a nebytových priestorov v dome,
 - b) výške platby za správu,
 - c) zmene formy správy,
 - d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,

- e) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
 - f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - g) súhlase s úpravou bytu, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov v dome v neprimeranom rozsahu,
 - h) súhlase s úpravou bytu, ktorou vlastník bytu v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušného pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak,
 - j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
 - k) podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby,
 - l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o
- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - d) zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
 - e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu 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 bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
 - f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príslušnému pozemku
12. Súhlas všetkých vlastníkov bytov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva príslušného pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
13. O veciach, ktoré nie sú upravené v bodoch 10 až 12, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
14. Ak vlastníci bytov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 10. do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 11 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 12 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a v dome.

Článok V.

Spôsob zabezpečovania správy

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné predpisy, nariadenia príslušných ministerstiev, cenové výmery, bude sa riadiť pokynmi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s príslušnými ustanoveniami čl. IV tejto zmluvy.
2. Realizáciou správy domu správca zastupuje vlastníkov vo vzťahu k inkasovaniu úhrad zo zálohového predpisu a vyúčtovaniu medzi vlastníkami navzájom, vo vzťahu k orgánom štátnej správy a inštitúciám v rozsahu potrebnom pre správu domu.
3. Správca je oprávnený, v rozsahu tejto zmluvy a v súlade s článkom VI a VII, disponovať s finančnými prostriedkami na účte vlastníkov.
4. Pri výkone správy sa správca riadi princípom odbornej starostlivosti o zverený majetok a hospodárnosti použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
5. Styk vlastníkov bytov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov v dome (ďalej len schôdza vlastníkov). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov

BLAHO-BYT, s.r.o.

a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b. Zástupca vlastníkov má právo udeľovať súhlasy alebo nesúhlasy na nasledovné úkony správcu :

- odsúhlasovanie a výber dodávateľov služieb /výťahový servis ,havarijná služba, upratovanie.../,
 - odsúhlasovanie zmien alebo nového poistenia domu,
 - odsúhlasovanie zmien zálohových predpisov,
 - odsúhlasovanie správnosti vyúčtovania, tým nie je dotknuté právo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru namietat' správnosť vyúčtovania
6. Zástupcovia vlastníkov sú oprávnení nahliadať aj do dokumentov obsahujúcich osobné údaje, najmä do zoznamu neplatičov a kontrolovať spôsob ich vymáhania.

Článok VI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom opráv a fondom prevádzky

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Fond prevádzky slúži na úhradu plnení za služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu. Správca hradí z tohto fondu cenu dodávateľmi poskytnutých plnení vo výške nimi fakturovanej, pričom pred úhradou preverí jej oprávnenosť.

Článok VII.

Tvorba a použitie fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 1,00 € za m².
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov.
3. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
 - mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - príjmy z výťažku exekúcie bytu, alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu, alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa ZVBaNP,
 - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - mimoriadne príspevky podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - úroky z termínovaných vkladov, dotácie, prípadne iné príspevky.

4. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv uvedené v ods. 2 tohto článku, môže správca použiť len v zmysle čl. VI. tejto zmluvy.
5. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
6. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe alebo vlastníctve.
7. Dodávateľa prác vyberajú vlastníci, na požiadanie správca vykoná výber dodávateľa prostredníctvom výberu v zmysle nasledujúcich kritérií:
 - predloženie referencií dodávateľa,
 - predloženie záväzného rozpočtu ceny práce a jej kvalita,
 - predloženie záručných podmienok a podmienok po záručného servisu,
 - predloženie platobných podmienok.
8. Na použitie prostriedkov z Fondu prevádzky, údržby a opráv v sume prevyšujúcej 0€ do 1500€ je potrebný súhlas zástupcu vlastníkov bytov a NP, čerpanie nad 1500€ - musí odsúhlasiť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Toto ustanovenie neplatí pri odstraňovaní havarijnej situácie a pri odstraňovaní zistených nedostatkov z revízie.

Článok VIII. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu :
 - a) na právne úkony v ich mene týkajúce sa zabezpečenia správy domu, najmä vymáhania nedoplatkov od vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 - b) na zabezpečenie povinností podľa článku II. ods. 2, uzatváranie zmlúv s dodávateľmi, nájomných zmlúv, styk s bankou a pod.
 - c) na zastupovanie pred stavebným úradom najmä pri podávaní žiadostí na stavebné povolenie a kolaudácií stavby
2. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy ako aj zo ZVBA NP. Škodu spôsobenú vlastními znášajú v plnom rozsahu vlastníci.

Článok IX. Odmena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli na odmene vo výške 9,50 € mesačne za bytovú jednotku. Odmeny sú s DPH. Správca je platiteľom DPH.
2. Odmeny sú splatné vždy do 25. dňa v bežnom mesiaci.
3. Výška odmeny za výkon správy bude správcovi každoročne upravovaná o mieru medziročnej inflácie (CPI) vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky maximálne o 3% ročne. Úprava výšky odmeny sa vykoná vždy s účinnosťou od 1.2. bežného kalendárneho roka pre nasledujúce obdobie. Prvá úprava výšky odmeny sa uskutoční v roku 2023.

Článok X. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať, pričom pre výpoveď doručенú počas prvých troch mesiacov účinnosti zmluvy sa výpovedná doba začína dňom nasledujúcim po dni doručenia a trvá do konca kalendárneho mesiaca, v ktorom bola doručená, v prípade výpovede doručenej po troch mesiacoch od účinnosti zmluvy výpovedná lehota je 3 mesiace, ak sa nedohodnú inak, a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede a skončí sa uplynutím posledného dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Zmluva o výkone správy, jej zmena, vypovedanie alebo jej zánik sa schvaľuje, na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov

BLAHO-BYT, s.r.o.

- v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome.
3. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch exemplároch, pričom zástupca vlastníkov a správca obdržia po 2 originálov. Ostatní vlastníci obdržia kópiu zmluvy.
5. Zmluvu možno meniť a dopĺňať očíslovanými dodatkami odsúhlasenými a podpísanými oboma zmluvnými stranami.

Zmluva je platná dňom podpísania a účinná dňom : **1.2.2022**

Za vlastníkov

Peter Mozola
Konateľ