

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa § 8a zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, medzi týmito zmluvnými stranami:

Správca: **BYTY, spol. s r.o.**

Janotová 14-16

841 05 Bratislava

zapísaná v Obch. registri Okr. súdu Bratislava I, odd. Sro., vložka č. 7642/B

IČO: 31380239

IČ DPH: 2020 346 416

Bankové spojenie: Tatra banka a.s.,

Č.ú.:

v zastúpení - Ing. Pavel Puha - konateľ spoločnosti, Ing. Andrej Puha - konateľ spoločnosti

(ďalej len "správca")

Vlastníci: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ul. Pri Hrubej lúke č. 23,25,27,29 a 31 v Bratislave,**

konkrétne uvedení v závere tejto zmluvy,

zast. podľa § 8a, ods. 1., Zákona č. 283/2018 Z. z.:

meno a priezvisko: Ing. Pavol Hajtún

dátum narodenia: 27. 6. 1974

trvale bytom: Agátová ulica č. 5/A, Bratislava

(v súlade s Prílohou č. 1 k tejto zmluve)

(ďalej len "vlastníci")

Čl. I.

Úvodné ustanovenie

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava práv a povinností zmluvných strán, vyplývajúcich z výkonu správy bytového domu, uvedeného v bode č. 2 tohto článku zmluvy.

2. Vlastníci poverujú správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva ako aj finančným hospodárením bytového domu súpisné č. **3625** na ulici **Pri Hrubej lúke č. 23,25,27,29 a 31** v Bratislave, zastavaného pozemku parcelné č. **3423/1** a pozemku prislúchajúcemu k domu parc. č. **3423/414, 3423/416, 3423/417, 3423/418, 3423/419 a 3423/420** (ďalej len "Dom" alebo „Bytový dom“), vedeného na LV č. **6389**, ktorý vydala Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu, katastrálne územie **Dúbravka**, zabezpečením plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a ďalších služieb v rozsahu tejto zmluvy a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

3. V zmysle tejto zmluvy:

a, spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, zádveria, schodišťa, exteriérové schodiská, vodorovné nosné, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, predsieň a spoločný priestor nachádzajúci sa na prízemí bytového domu,

b, spoločnými zariadeniami domu sú najmä: výťahy, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, plynové, elektrické a telefónne prípojky, vnútro-areálové osvetlenie, náhradný zdroj elektrickej energie, kotolňa, solárne panely, ktoré sú súčasťou kotolne, konštrukcia kontajnerového stojiska, vybudovaná na pozemku s parc. č. 3423/417, saunová kabínka a hnutelné veci umiestnené v spoločnom priestore nachádzajúcom sa na prízemí bytového domu, požiarne hydranty, zariadenie detského ihriska (ďalej ako „Zariadenie detského ihriska“), ktoré je vybudované na streche bytového domu, časti nebytového priestoru – Hromadná garáž a na príľahlom pozemku s parc. č. 3423/414, exteriérový mobiliár, ktorý je umiestnený na streche bytového domu, časti nebytového priestoru – Hromadná garáž a exteriérový mobiliár, ktorý je umiestnený na príľahlom pozemku s parc. č. 3423/414 (vrátane altánku). Ďalej areálový vodovod splaškovej a dažďovej kanalizácie a ORL (odlučovač ropných látok), retenčná a vsakovacia nádrž.

c, príslušenstvom domu sú najmä: záhrady a stavby, najmä oplotenia a prístrešky a oplotené nádvoria, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k bytovému domu, Ďalej prístupová komunikácia

4. Správca berie na vedomie, že prístup do Hromadnej garáže Bytového domu, ktorou je:
- nebytový priestor č.2 -G1 o výmere 2.983,77m² nachádzajúci sa v suteréne bytového domu a,
 - nebytový priestor č.2 -G2 o výmere 2.442,04m² nachádzajúci sa na -2.p. bytového domu (ďalej spolu ako „**Hromadná garáž**“),

je zabezpečený cez komunikáciu vybudovanú na pozemkoch parcely registra „C“ s parc. číslom 3423/204 (LV č. 6141) a parc. číslom 3423/248 (LV č. 6273), oba pozemky nachádzajúce sa v k.ú. Dúbravka (ďalej ako „**Prístupová komunikácia**“). Za účelom zabezpečenia nerušeného prístupu do Hromadnej garáže bytového domu podľa predchádzajúcej vety sú v prospech vlastníkov zriadené vecné bremená. V zmysle ustanovenia § 151n zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník je oprávnený z vecného bremena (t.j. Vlastníci) povinný sa spolupodieľať na nákladoch spojených so správou Prístupovej komunikácie a za tým účelom sa správca zaväzuje zabezpečiť od vlastníkov výber poplatkov za správu a údržbu komunikácie a zabezpečiť aby boli tieto poplatky uhrádzané jednotlivým vlastníkom resp. správcom Prístupovej komunikácie.

Čl. II.

Práva a povinnosti správcu

- Správca sa zaväzuje:
- za účasti **Zástupcu vlastníkov** (Čl. V., bod 16., tejto zmluvy) fyzicky prevziať dom do výkonu správy, vykonať vstupnú prehliadku bytového domu a spísať správu o technickom stave domu.
- za účasti zástupcu vlastníkov prevziať od doterajšieho správcu písomným protokolom:
- všetku technickú, ekonomickú a právnu dokumentáciu nevyhnutnú pre ďalší výkon správy domu,
- zostatok na účte vo fonde prevádzky, údržby a opráv a tento previesť na účet zriadený v súlade s Čl. II, bod 4. e, tejto zmluvy. Správca však nezodpovedá za nevrátenie zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv vedenom na účte vlastníkov u predchádzajúceho správcu,
- účtovné zostatky na kontách vlastníkov bytov, nebytových priestorov, evidované u predchádzajúceho správcu ku dňu ukončenia jeho činnosti a podkladov priamo súvisiacich s ich vznikom a preukázaním.
- bez zbytočného odkladu oboznámiť vlastníkov s obsahom písomného protokolu a vstupnej prehliadky bytového domu na obvyklom mieste v dome alebo na schôdzi vlastníkov.
- Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku (ku ktorému prislúcha vlastníkom právo vyplývajúce z vecného bremena alebo

ku ktorému vyplývajú iné právne povinnosti), ako aj hospodáriť s fondom prevádzky, údržby a opráv a s finančnými prostriedkami na účte domu v súlade so záujmami vlastníkov tak:

- aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom v dome,
- aby boli dodržiavané bezpečnostné, stavebno-technické a iné všeobecne záväzné právne predpisy,
- aby hospodárenie domu bolo čo najefektívnejšie a za tým účelom sa zaväzuje predkladať iniciatívne návrhy smerujúce ku skvalitneniu a k hospodárnejšiemu výkonu správy.

- Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy správca:
- vykoná v prvom mesiaci svojej činnosti:
 - aa) prieskum existujúcich zmluvných vzťahov s dodávateľmi, ktorí zabezpečujú služby dodávané do domu,
 - ab) prieskum finančnej situácie domu a spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom plánu opráv a údržby,
 - ac) doručí vlastníkom zálohový predpis, v ktorom budú predpísané zálohové platby pripadajúce na konkrétny byt alebo nebytový priestor (Čl. III., bod 1., tejto zmluvy),
 - ad) zabezpečí opravy, nevyhnutné pre základný chod domu.
- zriadi v súlade s Čl. II., bod 4, písm. e, tejto zmluvy:
 - ba) účet domu, na ktorý budú vlastníci mesačne **vopred**, a to najneskôr **do posledného dňa každého predchádzajúceho mesiaca**, pravidelne uhrádzať predpísané zálohové platby na krytie plnení, príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a odmenu správcovi (účet služieb),
 - bb) účet Fondu prevádzky údržby a opráv.

4. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný najmä:

- a) starať sa o prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa odôvodnených požiadaviek väčšiny vlastníkov, a to s maximálnou odbornosťou, v súlade s osobitnými platnými právnymi predpismi a zásadami hospodárenia,
- b) zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a to najmä:
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
 - dodávku el. energie do spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu,
 - dodávku el. energie do osvetlenia vonkajších priestorov,
 - odvoz a likvidáciu odpadu,
 - upratovanie spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu, príľahlých chodníkov
 - starostlivosť o zeleň a átrium (letná údržba):
 - prevádzku a údržbu exteriérového mobiliáru a ostatného zariadenia parku, ktorý sa nachádza na pozemku prislúchajúcemu k domu parc. č. **3423/414** (správca nie je prevádzkovateľom exteriérového mobiliáru a ostatného zariadenia parku)
 - prevádzku spoločenských priestorov - spoločný priestor, sauna, umyváreň, sklad, wc na základe prevádzkového predpisu (správca nie je prevádzkovateľom spoločenských priestorov),
 - správu Prístupovej komunikácie
 - zimnú údržbu okolia domu,
 - prevádzkovanie verejných alebo iných sietí /pokiaľ sú vlastníci užívateľmi/,
 - prevádzku výťahov a vyprosťovanie, prevádzku iných zdvíhacích zariadení,
 - deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu,

- poistenie domu,
 - pohotovostnú havarijnú službu,
 - odčítavanie, vyhodnocovanie a ciachovanie meracej a regulačnej techniky,
 - odmenu zástupcom vlastníkov,
 - prevádzku nízkotlakovej kotolne, výmenníkovej stanice,
 - poplatky za vedenie bank. účtov, poštové poplatky a iné/
 - ostatné služby
- c) zabezpečiť prevádzku a sledovať technický stav domu, a to najmä:
- vykonávaním pravidelných fyzických prehliadok domu raz mesačne,
 - vedením technickej evidencie domu a zaznamenávaním vykonaných zmien,
 - spracovávaním evidencie nutnej údržby a opráv podľa dôležitosti a požadovaných priorít vlastníkov. Najneskôr do 30. novembra kalendárneho roku v spolupráci so zástupcom vlastníkov pripraviť návrh ročného plánu prevádzky, údržby a opráv domu pre nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu s návrhom výšky tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na nasledujúci kalendárny rok,
 - zabezpečením nutných, havarijných, bežných, plánovaných alebo vlastníkami vyžiadaných výkonov na prevádzku, údržbu a opravy domu a výkonom dozoru nad uvedenými prácami a ich preberaním. Správca je povinný upozorniť vlastníkov na nevyhnutnosť opráv a údržby za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečia alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu a o takejto situácii a opatreniach vlastníkov ihneď informovať,
 - spracovaním harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení a zabezpečením ich realizácie,
 - zabezpečením odstraňovania revíznych závad, uložených revíziami a odbornými prehliadkami,
 - zabezpečením plynulej dodávky všetkých médií, potrebných na prevádzku domu,
 - evidenciou dokumentov o činnosti PO, BOZP a domových poriadkov,
 - dohľadom nad výkonom nepretržitej havarijnej služby,
 - dohľadom nad výkonom nepretržitej vyprošťovacej výťahovej služby,
 - zabezpečovaním plynulých dodávok všetkých služieb podľa Čl. II., bodu 4., písm. b, tejto zmluvy,
 - zabezpečovaním ponukových listov dodávateľov vlastníkom,
 - koordinovať hromadný záručný servis okien a balkónových dverí v bytoch a spoločných priestoroch, prostredníctvom spoločnosti INCON, spol. s r.o. na základe zmluvy o dielo zo dňa 14.9.2016 s pôvodným vlastníkom YIT Slovakia a dňom prevzatia diela v zmysle tejto zmluvy nasledovne:
 - Hromadný bezplatný servis do 12 mesiacov od odovzdania bytového domu do správy
 - Hromadný bezplatný servis do 24 mesiacov od odovzdania bytového domu do správy
 - v prípade novostavby bytového domu súčinnosť pri preberaní objektu od zhotoviteľa a pri odovzdávaní spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu a uplatnenie reklamácií väd a nedorobkov v záručnej dobe objektu,
- d) zabezpečiť v právnej oblasti:
- kontrolu a sledovanie dodržiavania uzatvorených zmlúv,
 - prípravu podkladov pre úpravu existujúcich, alebo pre vypracovanie nových zmlúv,
 - uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných priestorov v dome, a to vždy len po predchádzajúcom súhlase vlastníkov, alebo iných zmlúv s tretími osobami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu, v súlade so zásadami hospodárenia a dohodnutým spôsobom výkonu správy,
 - prípravu podkladov pre podanie návrhov na vydanie platobných rozkazov vo

veciach, týkajúcich sa správy domu, vymáhanie akýchkoľvek nedoplatkov a zastupovanie vlastníkov v súdnom, resp. v exekučnom konaní v súlade s Občianskym zákonníkom, Občianskym súdnym poriadkom a Exekučným poriadkom,

- zastupovanie 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,
- uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku voči tretím osobám
- podávanie návrhov na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, a to vždy len po predchádzajúcom súhlase nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome,
- zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa výkonu správy,
- viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov, týkajúcich sa domu,

e) v ekonomickej a účtovnej oblasti je povinný:

- zriadiť v banke za účasti zástupcu vlastníkov domu dva samostatné účty:
- účet služieb,
- účet fondu prevádzky, údržby a opráv;
- prijímať prostriedky z úhrad za plnenia od vlastníkov, nájomcov alebo iné príjmy, súvisiace so správou domu, na zriadený účet služieb domu a tieto viesť oddelene od vlastných prostriedkov.
- do konca bežného mesiaca jednou sumou odvieť z účtu služieb na účet fondu prevádzky, údržby a opráv celkový mesačný príspevok jednotne za celý dom.
- previesť na účet správcu odmenu za výkon správy (Čl. VII, tejto zmluvy),
- peňažné prostriedky uložené na účte domu je správca oprávnený použiť na úhradu plnení v zmysle tejto zmluvy len pre tento dom, len na zákonom určený alebo dohodnutý účel. Sú majetkom vlastníkov a správca ich nebude považovať za svoje finančné prostriedky. Bankové a poštové poplatky súvisiace s výkonom správy sú povinní znášať vlastníci. Bankové úroky a bankové poplatky vykázané na účte fondu prevádzky, údržby a opráv správca účtuje priamo na tomto účte. Úroky z omeškania z titulu nedoplatkov, zmluvné pokuty alebo iné plnenia pre dom zaúčtuje na účet služieb do analytickej evidencie poplatkov,
- sledovať plnenie predpísaných a dohodnutých úhrad od vlastníkov, plnenie nájomného a všetky iné nárokové plnenia súvisiace so správou domu,
- zabezpečovať výkon správy domu len do výšky prostriedkov na účte domu. Pokiaľ je nutné na zamedzenie vzniku škôd vynaložiť vyššie prostriedky, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov,

f) vo vzťahu k vlastníkom je povinný:

- predkladať vlastníkom zálohový predpis, v ktorom vypočíta a určí výšku úhrad, ktoré je vlastník povinný odvádzať na účet domu v súlade s touto zmluvou,
- poskytovať zástupcovi vlastníkov pravidelne všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy domu, ako aj o pohyboch na účtoch domu,
- na požiadanie umožniť zástupcovi vlastníkov alebo priamo vlastníkom nahliadnuť do všetkých dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
- pri výkone správy postupovať podľa pokynov vlastníkov, v súlade s ich záujmami, v súlade s dohodnutým spôsobom výkonu správy a zásadami hospodárenia, pričom je povinný vykonávať všetky potrebné úkony tak, aby sa predchádzalo škodám na dome a zároveň zachovávať celkovú hospodárnosť správy domu,

- evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
- priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
- zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu voči tretím osobám,
- hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou, dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- predložiť vlastníkom najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka správu o 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,
- zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej jedenkrát do roka alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov v dome, a to za účelom podania konečnej správy o svojej činnosti za predchádzajúci rok a v súvislosti s predložením plánu údržby a opráv na nasledujúci rok.

5. Ak správca najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka 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, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory, nemá až do ich predloženia v zmysle prvej časti tejto vety nárok na platby za správu. Takisto správca nemá nárok na platby za správu, pokiaľ nepredloží vlastníkom do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

6. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom správu o činnosti, týkajúcu sa domu, a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účtoch domu v banke na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom, je povinný zaplatiť na účet domu, založený novým správcom alebo spoločenstvom, aj úrok z omeškania vo výške vypočítanej v súlade s platným právnym predpisom.

7. Správca je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na svojom webovom sídle postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie domu a pri všetkých iných činnostiach, spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk. Takéto informácie je správca tiež povinný bezodkladne sprístupniť zástupcovi vlastníkov na vyžiadanie.

- V súlade so zákonnou úpravou ochrany osobných údajov (zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov) je správca 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. Za účelom ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je správca tiež oprávnený 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 plnenia spojené

s užívaním bytov a nebytových priestorov aspoň =500,- Eur. 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 plnenia. Zoznam sa zverejní na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

- Správca je povinný **aj bez súhlasu vlastníkov** bytov alebo nebytových priestorov zabezpečiť odstránenie chýb alebo porúch technického zariadenia bezprostredne ohrozujúcich život, zdravie alebo majetok, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia.
- Správca má právo okrem odmeny za výkon správy domu, dojednanej v čl. VII. tejto zmluvy, účtovať vlastníkom v dome poplatok za mimoriadne administratívne služby podľa aktuálneho Sadzovníka poplatkov, schváleného jeho vnútornou smernicou, ktorý je zverejnený v jeho sídle alebo na webovom sídle správcu.

11. Správca má právo a povinnosť označiť výkon správy na viditeľnom mieste bytového domu.

12. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

Čl. III.

Zásady platenia úhrad za plnenia (služby) a hospodárenie s nimi

- Správca vypočíta vlastníkom a nájomcom spoločných priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia uvedené v Čl. II., bod 4., b, tejto zmluvy, pričom vychádza zo skutočných nákladov, účtovaných za predchádzajúci rok a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Výška preddavku je uvedená vo zálohovom predpise.
- Správca vedie podrobnú evidenciu jednotlivých nákladov domu podľa dodávaných služieb v zmysle Čl. III, bod 4., tejto zmluvy a vykonáva všetky úhrady súvisiace s prevádzkou domu, v súlade s prijatými zásadami hospodárenia.
- Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov určených na úhradu služieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov alebo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. Vykonanie zmeny predpísanej výšky preddavkov je povinný prerokovať so zástupcom vlastníkov a o zmene včas upovedomiť vlastníkov.
- Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome, **pokiaľ vlastníci nerozhodnú inak**, nasledovne:
 - a/ podľa spoluvlastníckeho podielu:
 - zrážková voda,
 - poistenie domu,
 - správu prístupovej komunikácie,
 - prevádzku a údržbu exteriérového mobiliáru a ostatného zariadenia parku,
 - prevádzku spoločenských priestorov,
 - osvetlenie vonkajších priestorov
 - letnú údržbu okolia domu
 - b/ podľa nameraných skutočných hodnôt pomerových meračov v súlade s legislatívou

úpravou:

- dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd,
- dodávku teplej úžitkovej vody (aktuálne 20% na priestor / 80% podľa stavu meračov),
- dodávku tepla pre ústredné kúrenie (aktuálne 60% na podl. plochu / 40 podľa stavu meračov),

c/ podľa počtu osôb:

- odvoz a likvidácia domového odpadu,
- prevádzku výťahov, vyprostovanie a pohotovosť
- dodávka el. energie do spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu,
- upratovanie spoločných častí a zariadení domu
- zimnú údržbu okolia domu,

d/ rovnakým dielom medzi byty a nebytové priestory:

- používanie verejných alebo iných sietí,
 - vykonanú deratizáciu, dezinfekciu, dezinfekciu spoločných priestorov domu,
 - pohotovostnú havarijnú službu,
 - odčítavanie a vyhodnocovanie meracej a regulačnej techniky,
 - odmenu zástupcom vlastníkov
 - ostatné služby /poplatky za vedenie bank. účtov, poštové poplatky a iné/.
-
- Vyúčtovanie správca vykoná do 30 dní od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia, najneskôr však v lehote do 31.5. nasledujúceho roka.
 - Vyúčtovaním zistený preplatok je správca povinný vrátiť vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadná reklamácia správnosti výsledku vyúčtovania nemá odkladný účinok na jeho vrátenie.
 - Správca je oprávnený nakladať s prostriedkami účtu služieb nasledovne:
 - platí úhrady spojené s poskytovaním služieb, ktoré sú vymenované v Čl. II., bod 4., písm. b, tejto zmluvy:
 - aa) predchádzajúci súhlas schôdze vlastníkov potrebuje **len** v prípade, že na poskytovanie služieb vymenovaných v Čl. II., bod 4., písm. b, tejto zmluvy budú uzatvorené nové zmluvy,
 - ab) predchádzajúci súhlas schôdze vlastníkov **potrebuje** na poskytovanie prevádzkových služieb, ktoré nie sú výslovne vymenované v Čl. II., bod 4., písm. b, tejto zmluvy,
 - vykoná odvod prijatých, vlastními vytvorených prostriedkov, do fondu prevádzky, údržby a opráv alebo iných prostriedkov, ktoré sú príjmom tohto fondu, na príslušný účet, (príspevky od vlastníkov, nájomné od nájomcov spoločných nebytových priestorov v dome, úroky, penále a pod.),
 - vykoná odvod odmeny za správu na svoj účet.
 - V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte služieb domu má správca právo a povinnosť požadovať od vlastníkov jednorazový príspevok na vykrytie vzniknutého dlhu a o nedostatku finančných prostriedkov na prevádzkovom účte domu je povinný upovedomiť vlastníkov písomne. O výške a spôsobe úhrady jednorazového mimoriadneho príspevku rozhodujú vlastníci na schôdzi alebo písomným hlasovaním. V prípade neakceptovania požiadavky na poskytnutie mimoriadneho príspevku správca nezodpovedá za škody spôsobené neuhradením dodaných služieb.

9. V prípade, že si vlastníci neplnia povinnosti, uvedené v **Čl. V., bod 9.**, správca je splnomocnený (Čl. IX. bod 2.) a má právo a povinnosť postupovať nasledovne:

V prípade, že nedoplatok vlastníka prevyšuje sumu **3-násobku** jeho mesačnej zálohovej platby, **alebo** ak výška jeho nedoplatku v evidencii mesačných zálohových platieb presiahne hranicu **=300,-EUR**, správca vyzve tohto vlastníka doporučenou upomienkou na zaplatenie dlhu. Ak vlastník neuhradí svoj dlh do správcom stanoveného termínu, tak:

a, po konzultácii so zástupcom vlastníkov **podá správca návrh na súdne vymáhanie pohľadávky** (podaním návrhu na vydanie platobného rozkazu). Po správoplatnení rozhodnutia súdu podá návrh na exekúciu v súlade so zákonom č. 233/1995 Z. z. v platnom znení /Exekučný poriadok/ s možným zápisom záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení na list vlastníctva v katastri nehnuteľností,

b, správca podá návrh na vykonanie **dobrovoľnej dražby bytu**, resp. nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, a to vždy len v prípade, ak je schválený zákonom predpísaným počtom (nadpolovičnou väčšinou) hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

c, ak je to technicky možné, správca je oprávnený zabezpečiť prerušenie alebo obmedzenie dodávky plnení vlastníkovi a to vždy len v prípade, ak bude uvedené prerušenie schválené vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s čl. VI., bod 11., tejto zmluvy.

- V prípade neplnenia si povinností vlastníkov podľa **Čl. V., bod 11.**, t.j. pri vzniku nedoplatku vlastníka na ročnom vyúčtovaní nákladov, spojených s vlastníctvom bytu, resp. nebytového priestoru, je správca po nedodržaní lehoty jeho splatnosti splnomocnený (Čl. IX. bod 3.) a má právo a povinnosť postupovať podľa bodu 9a, alebo 9b, tohto článku bez ohľadu na výšku tohto nedoplatku.
- Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa § 5 ods. 1 písm. b / z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení.

Čl. IV.

Prevádzka, údržba a oprava domu

(zásady tvorby a hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv)

- Za účelom zabezpečenia prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu, správca zabezpečuje vytvorenie účtu fondu prevádzky, údržby a opráv (Čl. II., bod 4., písm. e, tejto zmluvy).
- Príjem do fondu prevádzky, údržby a opráv tvoria mesačné príspevky vlastníkov a nájomcov spoločných nebytových priestorov v dome, bankové úroky, dotácie, penále, prípadne iné príjmy alebo príspevky, ktoré správca prijíma na účet domu. Do fondu prevádzky, údržby a opráv prispievajú vlastníci prípadne aj mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome.
- O výške mesačného príspevku vlastníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a o jeho použití rozhodujú vlastníci.
- Na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a pozemku prispievajú vlastníci do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačnými

príspevkami vo výške podľa **veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu** uvedenom na liste vlastníctva.

Celková mesačná tvorba do fondu prevádzky, údržby a opráv za dom je aktuálne vlastníckmi stanovená vo výške **=2.317,68.-EUR/mesiac (=0,15/m2/mesiac)**.

Uvedená sadzba je platná do nasledujúceho právoplatného rozhodnutia vlastníkov o zmene výšky príspevkov, ktoré správca zohľadní zmenou zálohového predpisu.

Pre jednotlivých vlastníkov v ich zálohovom predpise **bude táto sadzba vynásobená** veľkosťou ich spoluvlastníckeho podielu, uvedenom na liste vlastníctva.

Ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 / z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení 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.

- Na úhradu plnení spojených so zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku slúži fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj „**fond opráv a údržby**“). Správca sa zaväzuje používať prostriedky vo fonde opráv a údržby domu výlučne na účely uvedené v citovanom zákone, dojednané v tejto zmluve, alebo na účel stanovený na základe súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome. Z fondu opráv a údržby sa v súlade s citovaným zákonom financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu opráv a údržby môže správca so súhlasom vlastníkov prechodne použiť aj na úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení ich nedostatku sa uvedené prostriedky vrátia do fondu opráv a údržby. V prípade nedostatku finančných prostriedkov vo fonde údržby a opráv domu má správca právo a povinnosť požadovať od vlastníkov jednorazový príspevok. O výške a spôsobe úhrady jednorazového príspevku rozhodujú vlastníci na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. V prípade neakceptovania požiadavky na poskytnutie mimoriadneho jednorazového príspevku, správca nezodpovedá za škody spôsobené nedostatkom finančných prostriedkov vo fonde údržby a opráv domu. Zálohové platby za služby spojené s prevádzkou domu a platby vlastníkov tvorené ako fond opráv domu je správca povinný viesť osobitne.

6. Správca môže nakladať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv iba s písomným alebo elektronickým súhlasom zástupcu vlastníkov v súlade s odsúhlaseným plánom opráv a údržby alebo v prípade havarijného stavu. (Podrobnosti a prípadné výnimky upravuje Čl. VI. tejto zmluvy).

7. Správca je povinný spoločne so zástupcom vlastníkov vypracovať do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv pre nasledujúci rok. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá tento za škody vzniknuté ich nevykonaním.

8. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníckmi nevyúčtávajú a nevracajú, ale kumulatívne prechádzajú do nasledujúceho roka. Nevracajú sa vlastníckmi ani v prípade prevodu vlastníctva bytu, resp. nebytového priestoru v dome.

Čl. V.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné na splnenie predmetu tejto zmluvy.

2. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt alebo nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom alebo nebytovým priestorom v dome nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívateľských práv. Sú povinní dodržiavať schválený domový poriadok.

3. Ak vlastníci svojím konaním zasahujú do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzujú alebo znemožňujú ich výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzujú byt alebo nebytový priestor, spoločné časti, zariadenia a príslušenstvo domu alebo sústavne narušujú pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozujú bezpečnosť alebo porušujú dobré mravy v dome, alebo neplnia povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

4. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu spôsobili sami alebo osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú. V prípade, že táto povinnosť nie je splnená, je správca oprávnený vyzvať vlastníka alebo osobu užívajúcu byt alebo nebytový priestor na odstránenie závady alebo poškodenia. Ak v primeranej lehote napriek výzve vlastníka alebo osoba užívajúca byt alebo nebytový priestor závalu alebo poškodenie neodstráni, zabezpečí ich odstránenie správca z prostriedkov fondu opráv a údržby. Ten, kto závalu alebo poškodenie spôsobil, je následne povinný uhradiť náklady spojené s ich odstránením a ďalšie náklady, spojené s realizáciou opravy a vymáhaním úhrady. Vlastníci splnomocňujú správcu na vymoženie takejto úhrady.

- Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi vlastníkov, správcovi alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru, alebo montáž, údržbu a ciach meracích zariadení na odpočet nameraných hodnôt umiestnených v byte alebo v nebytovom priestore, v opačnom prípade zodpovedajú za škody, vzniknuté nesplnením tejto ich povinnosti.
- Stavebné úpravy v byte alebo nebytovom priestore sú povinní vlastníci nahlásiť správcovi domu v lehote **15 dní** pred začatím prác. Správca je povinný preveriť stavebný zámer vlastníka z hľadiska zasahovania do práv ostatných vlastníkov v dome, ako i potrebnosti vybavenia príslušných povolení podľa stavebného zákona. O tomto zámere vydá správca písomné stanovisko. Pri vykonávaní stavebných úprav je vlastníka **povinný umožniť vstup** do bytu alebo nebytového priestoru **správcovi za účelom kontroly** dodržiavania stavebného zákona, najmä či realizované stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu. V prípade, že vlastníka 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.

- Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menili vzhľad domu bez súhlasu väčšiny vlastníkov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté. Vlastník je povinný v prípade zásahov do fasády bytového domu stavebnými úpravami (montáž roliet/žalúzií, satelitný prijímač, klimatizácia, markízy, prekrytia balkóna a pod.) získať predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytového domu ako aj súhlas autora Projektovej dokumentácie (Cityprojekt s.r.o., Ádamiho 3, 841 05 Bratislava zastúpený Ing. Arch Pavol Citovický).
- Vlastníkom sa zakazuje skladovať v spoločných priestoroch domu horľaviny, oleje, pohonné látky, pneumatiky, vytvárať skládky nepotrebného horľavého materiálu a zatarasovať únikové východy, schodištia, chodby, hydrantové uzávery, stúpačkové uzávery a uzávery rozvodu tepla, teplej a studenej vody.
- Na zabezpečenie plnení za úhrady a na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci povinní **mesačne vopred, vždy najneskôr do posledného dňa každého predchádzajúceho mesiaca na účet služieb:**
 - a) uhradiť mesačné príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa zálohového predpisu (Čl. IV., bod 4, tejto zmluvy),
 - b) uhradiť mesačný preddavok za služby podľa zálohového predpisu (Čl. II., bod 4., písm. b, tejto zmluvy),
 - c) uhradiť správcovi odmenu za výkon správy podľa zálohového predpisu (Čl. VII., tejto zmluvy),
 - d) v prípade nevyhnutnosti, podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov, v termínoch splatnosti a výške odsúhlasených schôdzou vlastníkov, uhradiť jednorazový mimoriadny príspevok na úhradu nedoplatkov za služby podľa Čl. III., bod 8., tejto zmluvy, alebo jednorazový mimoriadny príspevok do fondu údržby a opráv (Čl. IV., bod 5., tejto zmluvy).
- Vlastníci sú povinní v prípade, že na účte domu nie je dostatočné množstvo finančných prostriedkov na úhradu služieb znášať penalizačné sankcie uvalené predmetným dodávateľom plnení.
- Vyúčtovaním zistený nedoplatok sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Prípadná reklamácia správnosti výsledku vyúčtovania nemá odkladný účinok na jeho úhradu. V prípade omeškania s platbami podľa tohto bodu zmluvy je vlastník povinný okrem dlžnej sumy zaplatiť aj úrok z omeškania vo výške vypočítanej v súlade s platným právnym predpisom. Odpustiť vypočítaný úrok z omeškania celkom alebo sčasti je možné iba v mimoriadnych prípadoch, na základe podanej žiadosti vlastníka adresovanej správcovi, za predpokladu, ak s odpustením vyslovia súhlas vlastníci.
- V prípade omeškania s platbami podľa Čl. V, bod 9., tejto zmluvy je vlastník povinný okrem dlžnej sumy zaplatiť aj úrok z omeškania vo výške vypočítanej v súlade s platným právnym predpisom. Odpustiť vypočítaný úrok z omeškania celkom alebo sčasti je možné iba v mimoriadnych prípadoch, na základe podanej žiadosti dlžníka adresovanej správcovi, za predpokladu, ak s odpustením vyslovia súhlas vlastníci.
- Vlastníci sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prípadné zmeny pri prevode vlastníctva, zmeny plošnej výmery, zmeny spôsobu využívania bytu, resp.

nebytového priestoru a zmeny v počte osôb, užívajúcich byt **súvisle minimálne počas dvoch mesiacov**. Ak vlastník bytu, resp. nebytový priestor neužíva, je povinný bezodkladne oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti niektorým z vlastníkov bude tento vlastník zodpovedať za škodu vzniknutú správcovi alebo ostatným vlastníkom. Vlastník bytu, resp. nebytového priestoru, ktorý byt alebo nebytový priestor dome **neužíva, nie je oprávnený** sa domáhať upustenia od povinnosti platenia preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platieb za správu domu.

- Pri zmene vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, je vlastník povinný vysporiadať všetky záväzky voči vlastníkom, ako aj správcovi v zmysle tejto zmluvy a zabezpečiť, aby nový vlastník pristúpil k tejto Zmluve o výkone správy. Pri každej zmene vlastníka bytu je pôvodný vlastník povinný zložiť depozit vo výške **=200,- EUR**, ktorý bude pripísaný na účtovné konto bytu, resp. nebytového priestoru prevádzajúceho vlastníka a zúčtovaný so skutočnými nákladmi vo vyúčtovaní služieb. Splatnosť tohto depozitu je stanovená najneskôr na deň vystavenia dokladu o vyrovnaní záväzkov vlastníka k bytu, resp. k nebytovému priestoru, správcovi. Zvyšok depozitu, po započítaní prípadného nedoplatku z vyúčtovania skutočných nákladov za byt, resp. nebytový priestor správcovi do 15 dní po vykonanom vyúčtovaní vráti vlastníkovi na jeho účet. Pôvodným vlastníkom nahromadené prostriedky určené do fondu údržby a opráv sa nevracajú, ale zostávajú na účte domu.

15. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých záležitostiach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu a pozemku na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Podrobnosti o zvolávaní schôdze vlastníkov a hlasovaní sú upravené v Čl. VI., tejto zmluvy.

16. Styk vlastníkov so správcovi zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov v dome. Zástupca vlastníkov plní najmä povinnosti uvedené v Čl. VI., bod 16., 17., tejto zmluvy. Zástupca vlastníkov je povinný v súlade s touto zmluvou uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a dozeráť na plnenie úloh správcovi dohodnutých v tejto zmluve alebo vyplývajúcich pre neho z platných právnych predpisov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b / z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

- Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov, týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie. Správca môže na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na jeho požiadanie vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

18. Vlastníci prehlasujú, že v súlade so z. č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov dávajú správcovi svoj súhlas so spracovaním ich osobných údajov, uvedených v tejto zmluve, a to na účely splnenia predmetu a účelu tejto zmluvy, v styku so všetkými orgánmi, organizáciami, právnickými a fyzickými osobami, v rozsahu: meno, priezvisko, rodné meno, dátum narodenia, rodné číslo, trvalé bydlisko, prechodný pobyt, č. bytu, resp. nebytového priestoru, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu, kód banky. Doba platnosti použitia uvedených

osobných údajov je obmedzená dobou platnosti a účinnosti tejto Zmluvy o výkone správy. Súhlas vlastníka so spracovaním jeho vyššie uvedených osobných údajov je vyjadrená podpisom vlastníka na tejto zmluve. Správca je oprávnený vyššie uvedené osobné údaje spracúvať v súlade s touto zmluvou, zákonom č. 18/2018 Z.z. a v súlade s § 9, ods. 3 z. č. 205/2014 Z. z.

Čl. VI.

Spôsob výkonu správy a zásady hospodárenia s prostriedkami vlastníkov

- Správca vykonáva správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet. Pri svojej činnosti koná v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a v súlade so zásadami dohodnutými v tejto zmluve.
- Pokiaľ sa v tejto zmluve uvádza „zástupca vlastníkov“, rozumie sa tým osoba, ktorá bola riadne zvolená vlastníkami na schôdzi vlastníkov alebo formou písomného hlasovania na výkon funkcie zástupcu vlastníkov. Zvolenému zástupcovi je vlastníkami v dome udelené splnomocnenie v rozsahu uvedenom v Čl. IX. tejto zmluvy. V prípade zvolenia viacerých osôb za zástupcov vlastníkov, títo tvoria tzv. „výbor zástupcov vlastníkov“, ktorí sú povinní určiť osobu, ktorá bude komunikovať so správcom za výbor.
- Výbor zástupcov vlastníkov koná prostredníctvom určenej osoby tak, že každý úkon výboru vyžaduje, aby bol vykonaný alebo podpísaný určenou osobou, pokiaľ vlastníci nerozhodnú inak. V prípade neprítomnosti zástupcu vlastníkov, určenej osoby výboru, správca môže osloviť iného člena výboru zástupcov vlastníkov alebo priamo vlastníka.
- Schôzdu vlastníkov je oprávnený kedykoľvek zvolať:
 - správca,
 - 1/4 všetkých vlastníkov, ak na ich požiadanie nezvolá schôzdu vlastníkov do 15 dní od doručenia ich žiadosti správca.

5. Oznámenie o termíne, mieste a programe schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne **sedem dní** pred dňom konania schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, a to spôsobom v dome obvyklým (vyvesením v spoločných vstupných prízemných priestoroch domu, elektronickou formou e-mailom alebo vhođením do poštovej schránky vlastníka). Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.

6. Vlastník môže písomne splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka. Podpis splnomocniteľa musí byť úradne overený.

7. Na každej schôdzi vlastníkov sa zvolí zapisovateľ a overovateľ zápisnice. Zápisnicu podpisuje zapisovateľ a overovateľ zápisnice a správca, pokiaľ je na schôdzi prítomný. Zápisnica sa vyhotovuje v 2 vyhotoveniach. Jedno vyhotovenie sa doručuje správcovi, jedno uchováva zástupca vlastníkov. Schôzda vlastníkov má právo rozhodnúť v tejto otázke na schôdzi vlastníkov aj inak. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

Zápisnica musí obsahovať najmä:

- termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôzdu 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. (Za termín „spôsob v dome obvyklý“, uvádzaný aj na iných miestach v tejto zmluve, sa považuje informovanie vlastníkov o otázkach a rozhodnutiach vlastníkov, súvisiacich so správou domu, spoločných častí a zariadení domu, pozemku a príslušenstva, vyvesením príslušného dokumentu, určeného na zverejnenie, resp. informovanie vlastníkov v spoločných prízemných vstupných priestoroch domu.) **Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôzdu 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. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia **nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
- výške platby za správu,
- zmene formy správy,
- výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv, o výške jednorazového mimoriadneho príspevku vlastníkov podľa čl. III., bod 8., zmluvy, o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami, vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,
- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprímeranom rozsahu,
- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru 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 príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- 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,

- podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8 z.č.182/1993 Z. z. v platnom znení.
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia **dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
 - zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - zmluve o úvere alebo jej zmene,
 - zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
 - 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,
 - 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,
 - zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
- Súhlas **všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.
- O ostatných veciach, ktoré nie sú upravené v predchádzajúcich bodoch tohto článku zmluvy, 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**.
- Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. **Pri hlasovaní o tej istej veci podľa bodu 8** tohto článku zmluvy **do jedného roka** od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas **dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa **bodu 9** tohto článku zmluvy do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas **štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa **bodu 9** tohto článku zmluvy do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas **nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome.
- Za každý byt alebo nebytový priestor má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru majú spolu jeden hlas, pripadajúci na ich byt, resp. nebytový priestor. Ich hlas platí iba ak majú zhodný prejav vôle. V prípade, že byt alebo nebytový priestor vlastní manželia v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov, zmluvné strany

sa dohodli, že pre účely tejto zmluvy, v prípade hlasovania o ktorejkoľvek otázke, súvisiacej s touto zmluvou len jedným z nich, sa považuje v súlade s § 145, ods. 1 Občianskeho zákonníka, za bežnú vec. Takéto hlasovanie sa považuje za platné a zaväzuje oboch manželov spoločne a nerozdielne.

- O ktorejkoľvek otázke, súvisiacej s touto zmluvou, je možné hlasovať aj písomne. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo 1/4 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak správca na ich Žiadosť do 15 dní od doručenia žiadosti písomné hlasovanie nevyhlásil. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **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 bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania na hlasovacej listine. Ak vlastník nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, jeho hlas je neplatný. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia **najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise**, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. 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.
- Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby o 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 3 mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania na súd, 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.
- Zástupca vlastníkov je povinný najmä:
 - a, zastúpiť vlastníkov pri fyzickom odovzdaní domu do správy a pri preberaní dokumentácie a vyúčtovania od predchádzajúceho správcu,
 - b, zastúpiť vlastníkov pri uzavretí zmluvy o preberaní záväzku predchádzajúceho správcu voči vlastníkom a spôsobe jeho úhrady,
 - c, ohlasovať správcovi, alebo v dobe mimo úradných hodín priamo havarijnej službe, druh a rozsah havárie v dome a požadovať jej odstránenie,
 - d, požiadať správcu o vykonanie nevyhnutnej údržby alebo opravy, ktorej potrebu zistil, alebo nahlásil niektorý vlastník,
 - e, zúčastňovať sa spolu so správcom na ročnej prehliadke domu a spoločných zariadení a spolupracovať na vypracovaní ročného plánu údržby a opráv,
 - f, prerokovať so správcom výšku mesačných preddavkov zálohových predpisov a ich zmeny,
 - g, predbežne pred vyúčtovaním nákladov na byt odsúhlasovať podklady k vyúčtovaniu nákladov na dom,
 - h, informovať vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach správy domu,
 - i, poskytovať potrebnú súčinnosť pri vykonávaní opráv a údržby spoločných častí

a zariadení domu,
j, kontrolovať, či objednané práce alebo iné výkony boli pre dom vykonané,
k, písomne odsúhlasovať správcovi počty osôb, bývajúcich v jednotlivých bytoch vlastníkov za vyúčtované obdobia, ako záväzný podklad pre správcu pre vyúčtovanie služieb,

- Zástupca vlastníkov udeľuje správcovi písomný alebo elektronický súhlas formou e-mailu na čerpanie prostriedkov z účtu služieb a z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv, ktoré sa týkajú:
 - a, úhrad z fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - b, úhrad z účtu služieb, vymenovaných v Čl. III, bod 7., písm. aa, ab, tejto zmluvy.

Za tým účelom je povinný podľa pokynov správcu, najneskôr do 3 dní od jeho výzvy, dostaviť sa do jeho sídla alebo reagovať na výzvu v elektronickej forme svojim stanoviskom. V opačnom prípade správca nezodpovedá za úhradu po uplynutí doby jej splatnosti.

18. Správca je pri nakladaní s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv povinný postupovať nasledovne:

- a, na každé použitie prostriedkov v zmysle odsúhlaseného plánu opráv a údržby, alebo v prípade havarijného stavu potrebuje predchádzajúci súhlas zástupcu vlastníkov,
- b, na použitie prostriedkov, o ktorých rozhoduje schôdza vlastníkov, potrebuje predchádzajúci súhlas schôdze vlastníkov.

19. Správca je povinný zadovážiť si predchádzajúci súhlas zástupcu vlastníkov, resp. schôdze vlastníkov, v prípadoch, v ktorých si to schôdza vlastníkov vyhradí, predtým, ako záväzným spôsobom objedná výkon prevádzky, údržby, opráv alebo iných výkonov, ktoré majú byť uhrádzané z fondu prevádzky, údržby a opráv. Predchádzajúci súhlas **nepotrebuje** vo výnimočných havarijných situáciách, ak by v dôsledku neobjednania výkonu hrozila domu alebo vlastníkom väčšia majetková škoda a v prípadoch nutnosti odstránenia chyby alebo poruchy bezpečnosti technického zariadenia, zistenej kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ktorá **bezprostredne ohrozuje život, zdravie alebo majetok vlastníkov**. V týchto prípadoch je povinný neodkladne informovať osobne aj písomne zástupcu vlastníkov a vlastníkov bytov oznámením na vývesnej tabuli a zadovážiť si ich dodatočný súhlas.

Čl. VII.

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy vo výške =**7,00 EUR bez DPH**, za každý byt a nebytový priestor a =**2,00 EUR bez DPH**, za každé garážové státie v Hromadnej garáži.

2. Správca je platcom DPH, a preto k výkonu správy bude účtovať daň z pridanej hodnoty v zmysle platných právnych predpisov.

3. Odmenu si správca zúčtuje do 10. dňa príslušného mesiaca.

4. Vlastníci sa zavazujú, že budú akceptovať zmenu výšky odmeny za správu o oficiálne priznané percento spotrebiteľskej inflácie určované Štatistickým úradom SR za každý predchádzajúci kalendárny rok. Uvedenú zmenu si môže správca uplatniť maximálne jeden raz v kalendárnom roku a to výhradne len pri zmene zálohového predpisu.

Čl. VIII. Správa a užívanie hromadnej garáže

- Zmluvné strany konštatujú, že je potrebné osobitne upraviť správu a užívanie Hromadnej garáže definovanej v čl. I., bod č. 4 tejto Zmluvy.
- Každý spoluvlastník Hromadnej garáže sa prístupím k tejto zmluve zaväzuje dodržiavať a rešpektovať nasledovné pravidlá užívania Hromadnej garáže (ďalej len „**Dohoda o reálnom užívaní veci**“):

2.1. Každý spoluvlastník Hromadnej garáže v Bytovom dome je oprávnený užívať na parkovanie len to garážové státie, ktoré prislúcha spoluvlastníckemu podielu na Hromadnej garáži.

2.2. Každý spoluvlastník Hromadnej garáže v Bytovom dome je oprávnený užívať aj spoločné priestory a zariadenia Hromadnej garáže, ktoré slúžia na prechod osôb a prejazd motorových vozidiel, resp. sú obslužnými zariadeniami určenými pre všetkých spoluvlastníkov Hromadnej garáže. Spoluvlastníci hromadnej garáže nie sú oprávnení tieto spoločné priestory a zariadenia využívať na parkovanie motorových vozidiel, ale len na prechod osôb a prejazd motorových vozidiel.

2.3. Každý spoluvlastník berie na vedomie, že jeho spoluvlastnícky podiel na Hromadnej Garáži ho nebude oprávňovať užívať žiadne iné garážové , než je uvedené vyššie a zaväzuje sa, že žiadne iné garážové státie ani nebude užívať a zabezpečí, aby žiadne iné garážové státie neužívali ani osoby, ktorým umožní vstup do Hromadnej garáže.

2.4. V prípade ak spoluvlastník Hromadnej garáže alebo vlastník v Bytovom dome bude využívať na parkovanie motorových vozidiel spoločné priestory a zariadenia Hromadnej garáže na parkovanie, alebo umožní užívanie Hromadnej garáže inej osobe, ktorá bude parkovať na garážovom státi bez súhlasu jeho majiteľa alebo v mieste spoločných priestorov a zariadení Hromadnej garáže neurčených na parkovanie, zaväzuje sa zaplatiť do FPUaO poplatok vo výške =50,00 EUR za každý (aj začatý) deň porušenia tejto povinnosti. Vzhľadom na uvedené je správca oprávnený vymáhať poplatok od spoluvlastníka Hromadnej garáže alebo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome, zo strany ktorého dôjde k porušeniu povinnosti podľa predchádzajúcej vety, a to bez ohľadu na osobu držiteľa motorového vozidla. Poplatok je príjmom FPUaO a Správca je oprávnený jeho výšku primerane znížiť s ohľadom na okolnosti prípadu, minimálna výška je však =50,00 EUR. Správca je taktiež oprávnený umiestniť na motorové vozidlo, ktoré je umiestnené v rozpore s hore uvedenými ustanoveniami, mechanickú zábranu, ktorá slúži k zabráneniu odjazdu motorového vozidla a je oprávnený takúto zábranu odstrániť až po zaplatení poplatku uvedeného vyššie.

2.5. Každý spoluvlastník Hromadnej garáže súhlasí, že ako spoluvlastník Hromadnej garáže bude výlučne a bez akýchkoľvek obmedzení trvale disponovať len so svojim spoluvlastníckym podielom na Hromadnej garáži, s ktorým je spojené aj vyhradené právo na trvalé a vylúčené užívanie určitého garážového státia, vrátane práva previesť tento svoj spoluvlastnícky podiel na Hromadnej garáži na akúkoľvek tretiu osobu. Každý spoluvlastník Hromadnej garáže sa zaväzuje rešpektovať a dodržiavať výlučné a neobmedzené právo ostatných spoluvlastníkov Hromadnej garáže voľne a bez obmedzení disponovať, predať a previesť svoj spoluvlastnícky podiel na Hromadnej garáži. Každý spoluvlastník Hromadnej garáže sa zaväzuje rešpektovať a nijakým spôsobom neobmedzovať a brániť v realizácii uvedeného práva ostatných spoluvlastníkov Hromadnej garáže.

2.6. Každý spoluvlastník Hromadnej garáže berie na vedomie, že právo na prístup do

Hromadnej garáže majú všetci Vlastníci v Bytovom dome a zaväzuje sa toto právo rešpektovať a umožniť vykonávať každému z Vlastníkov v Bytovom dome.

2.7. Spoluvlastníci sa podieľajú na nákladoch spojených s prevádzkou, údržbou, opravami a užívaním Hromadnej garáže v pomere podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov na Hromadnej garáži.

2.8. Každý spoluvlastník Hromadnej garáže sa zaväzuje, že v Hromadnej garáži nebude parkovať motorové vozidlo na plynový alebo kombinovaný pohon s plynovou zložkou a nebude vykonávať žiadne stavebno-technické úpravy a to ani také stavebné úpravy, ktoré nepodliehajú stavebnému povoleniu.

2.9. Každý spoluvlastník Hromadnej garáže súhlasí a zaväzuje sa rešpektovať výlučné užívacie právo Vlastníkov bytov nachádzajúcich sa na 1.NP. nadzemnom podlaží k terasám prislúchajúcim k týmto bytom, ktoré sa budú nachádzať na streche Bytového domu v časti nebytového priestoru - Hromadná garáž.

2.10 Každý spoluvlastník Hromadnej garáže sa zaväzuje, že ak scudzí svoje garážové státie alebo jeho časť v prospech tretej osoby akýmkoľvek spôsobom, zabezpečí, že táto tretia osoba najneskôr s účinnosťou od nadobudnutia vlastníctva ku garážovému státiu, resp. jeho časti prijme voči tretej osobe obdobné záväzky ako sú uvedené v bodoch 2.8.a 2.9 tohto článku Zmluvy.

Čl. IX. Zodpovednosť za škodu

1. Správca zodpovedá pri výkone správy za všetky vzniknuté škody na dome okrem prípadov, ak škoda vznikla:

- napriek vynaloženej odbornej starostlivosti,
- napriek upozorneniam správcu na nutné vyčlenenie dostatočných finančných prostriedkov na jej zabránenie,
- v dôsledku príkazu vlastníkov napriek upozorneniu zo strany správcu, že tento príkaz môže mať za následok vznik škody,
- neuhradením dodávateľských faktúr napriek výzve správcu o jednorazovom mimoriadnom vklade prostriedkov na účet domu.

Čl. X. Plná moc

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením práv a povinností, vyplývajúcich z tejto zmluvy.

2. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony, spojené so súdnym vymáhaním akýchkoľvek nedoplatkov, vzniknutých z neplnenia povinností vlastníkov v dome, na všetky úkony spojené s vymáhaním bezdôvodného obohatenia, vzniknutého v súvislosti s vlastníctvom bytov a nebytových priestorov v prospech ostatných vlastníkov, na podanie návrhov na exekučné konanie, na podávanie návrhov na vymáhanie škody, ktorá vznikla vlastníkom činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného vlastníka v dome.

3. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky úkony spojené so súdnym vymáhaním nedoplatkov vzniknutých z ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov, príp. nebytových priestorov, ktoré vznikli za dobu účinnosti tejto zmluvy. Toto splnomocnenie platí aj po skončení účinnosti tejto zmluvy, až do jeho písomného odvolania vlastníkami.

4. Vlastníci splnomocňujú správcu na uzatváranie mimosúdnych dohôd s vlastníkmi, týkajúcich sa úhrad nedoplatkov za platby spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru.
 5. Vlastníci splnomocňujú týmto správcu na otvorenie osobitného účtu pre vlastníkov domu v súlade s Čl. II, bod 4., písm. e, tejto zmluvy v peňažnom ústave.
 6. Vlastníci splnomocňujú svojho zástupcu, zvoleného v súlade s touto zmluvou, aby zastupoval vlastníkov v styku so správcom v rozsahu, vyplývajúcom z tejto zmluvy, uvedenom v Čl.VI., bod 16.,17., tejto zmluvy.
- Vlastníci splnomocňujú správcu na uzatváranie nájomných zmlúv na prenájom spoločných nebytových priestorov v dome, alebo iných zmlúv s tretími osobami, v mene a na účet vlastníkov, v súlade s predchádzajúcim súhlasom a pokynmi vlastníkov podľa § 14b / z. č. 283/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Z. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.
 - Vlastníci bytov a nebytových priestorov udeľujú generálny súhlas správcovi na zabezpečenie podávania návrhov na exekučné konania podľa § 48 a nasl. zákona č. 233/1995 Z.z. (Exekučný poriadok) v znení neskorších právnych predpisov v súlade s exekučnými titulmi, proti všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí si neplnia platobné povinnosti, vyplývajúce z ich vlastníctva bytov, resp. nebytových priestorov v tomto bytovom dome. Udelenie tohto súhlasu platí až do odvolania. Nahrádza rozhodnutia vlastníkov v dome podľa § 14b, ods. 1, písm. o / Z. č. 283/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa Z. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení, bez nutnosti osobitného hlasovania vlastníkov o podaní návrhu na exekučné konanie v každom individuálnom prípade dlžníka.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

- Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- Táto zmluva, jej zmena alebo zánik, schválené vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b, ods. 1, písm. e / z. č. 182/1993 Z. z. v platnom znení sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, **ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi** bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť **úradne osvedčená**.
- Správca je povinný túto schválenú a podpísanú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie tejto zmluvy **doručiť** každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome **do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi** bytov a nebytových priestorov v dome.
- Každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu vypovedať. Výpoveď je účinná, ak bola zmluvnej strane písomne doručená. Výpovedná lehota je **3** mesiace a začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome túto Zmluvu o výkone správy vypovedať nemôže.
- Ak niektoré ustanovenia tejto zmluvy nie sú celkom alebo sčasti účinné alebo neskôr stratia účinnosť, nie je tým dotknutá platnosť a účinnosť ostatných ustanovení.
- Vzťahy, neupravené touto zmluvou, sa riadia príslušnými ustanoveniami Obchodného

zákonníka, Občianskeho zákonníka a zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto zmluvy pre vlastníka, sa vzťahujú aj na tých vlastníkov, ktorí túto zmluvu nepodpísali.

- Pri všetkých realizovaných platbách sa považuje platba za uhradenú dňom jej pripísania na bankový účet.
- Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory, týkajúce sa tejto zmluvy, prednostne riešiť dohodou.

9. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam porozumeli a prehlasujú, že táto zmluva nebola uzatvorená v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu s jej znením ju podpisujú.

- Táto zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť dňom 1.3.2019
- Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvoma zmluvnými stranami.
- Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, z ktorých 1 rovnopis uschová zástupca vlastníkov a 1 rovnopis uschová správca. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov správca doručí fotokópiu právoplatnej zmluvy.
- Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je Príloha č. 1 - poverenie na podpísanie tejto Zmluvy o výkone správy za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

v Bratislave, dňa 25.2.2019

Poverená osoba zast. vlastníkov podľa § 8a, ods. 1., Zákona č. 283/2018 Z. z.:

meno a priezvisko: Ing. Pavol Hajtún

dátum narodenia: 27. 6. 1974

t r v a l e b y t o m : A g á t o v á u l i c a č . 5 / A ,
Bratislava

I n g . P a v o l

Hajtún, poverená osoba

S p r á v c a : B Y T Y , s p o l .
s r.o

Janotova č. 14-16, Bratislava
Puha, konateľ

Ing. Pavel

.....
.....
Ing. Andrej
Puha, konateľ