ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. 15/5/2020
uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len „zákon“)

ČLÁNOK I
Zmluvné strany

Táto zmluva sa uzatvára medzi:

vlastníkom/-mi

bytu a/alebo nebytového priestoru v bytovom dome Kráľová pri Senci**,** zapísaného na **LV č. 1002,** postaveného na parcele registra „C“ evidovanej v katastrálnej mape **č. 238/1**, súpisné číslo 327, katastrálne územie Kráľová pri Senci, okres Senec, Bratislavský kraj (ďalej len „objekt/bytový dom/dom“),

Číslo bytu/ nebyt. priestoru:	**Vlastník/-ci bytu a/alebo nebytového priestoru**	**Úžitková výmera - m^2**	**Podiel na spoloč. častiach a zariad./spoluvl. podiel:**
Vchod 1 **NP č. 5** **1. poschodie**	Obecný úrad Kráľová pri Senci V zast.: JUDr. Dušan Šebok, starosta obce IČO 00 306 061, DIČ: 2021006713 900 50 Kráľová pri Senci 326	12,10	12100/669579

Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s.
Číslo bankového účtu: IBAN : SK53 1100 0000 0029 4108 4073
(ďalej len „vlastník/vlastníci“),

pričom vlastníkom v zmysle tejto zmluvy sa rozumie aj budúci vlastník bytu a/alebo nebytového priestoru, ktorý má uzavretú platnú zmluvu o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu/nebytového priestoru v bytovom/rodinnom dome.

Správcom
Obchodné meno: Ing. Ľudovít Bajči – L Byty
IČO: 43 348 963
Miesto podnikania: Malinovská 148, 900 28 Zálesie
Zapísaný v Živnostenskom registri Obvodného úradu v Bratislave, č. 110-163641

(ďalej len „správca“)
(ďalej spolu len „zmluvné strany“)

ČLÁNOK II
Predmet zmluvy

1. Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení, príslušenstva, ďalej zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a ďalších služieb za podmienok dojednaných touto zmluvou v zmysle zákona.

   A/ Spoločné časti domu:
   základy domu, strecha, chodby, obvodové múry. priečelia, vchody, schodištia, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť

   B/ Spoločné zariadenia domu:
   hromozvody, komíny, vodorovné, kanalizačné, elektrické, telefónne domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom sa byt nachádza
   C/ Príslušenstvo domu: parcela domu

2. Predmetom zmluvy je správa bytového domu, a to najmä:

   a) úprava vzájomných práv a povinnosti správcu a vlastníkov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,
   b) výkon správy spoločných častí domu, spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku,

c) určenie zásad hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,
d) určenie zásad platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,
e) určenie výšky platieb za správu,
f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu.

ČLÁNOK III
Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva a prevádzku domu v zmysle zákona tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom.
2. Správca zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa požiadaviek nadpolovičnej väčšiny (v zmysle § 14 ods. 3 zákona) prítomných vlastníkov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. stavebný zákon, predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygiena).
3. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona.
4. Správca sa zaväzuje:
   a) správca vykonáva správu domu samostatne, v mene vlastníkov a na účet vlastníkov v zmysle zákona,
   b) viesť fond prevádzky, údržby a opráv domu na samostatných položkách v evidencii na účte (ďalej len „fond“),
   c) zabezpečovať výkon správy domu len do výšky prostriedkov vo fonde, pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť prostriedky vyššie, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov,
   d) zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov,
   e) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, zmluvy na opravy a údržbu domu po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou (v zmysle § 14 ods. 3 zákona) prítomných vlastníkov. Pre kvalifikované rozhodnutie vlastníkov správca predloží ponuky minimálne troch dodávateľov predmetnej služby.
      Návrh na ponuku má právo predložiť aj vlastník bytu ako rovnocennú ponuku.
   f) zabezpečovať výkon správy domu tak, aby boli účelne využité prostriedky s tým, že vykoná všetky potrebné úkony k tomu, aby sa predchádzalo škodám na dome,
   g) používať fond len na účely, na ktoré je tento v zmysle § 10 ods. 3 zákona, resp. Čl. VI ods. 4, 5 tejto zmluvy určený, pričom musí osobitne evidovať úhrady za plnenia
   h) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
   i) používať prostriedky z fondu v nasledovnom poradí:
      1) na výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a priľahlého pozemku,
      2) na výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu,
      3) na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku, pričom po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv
   j) predložiť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vlastníkom správu o činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa najmä finančného hospodárenia domu, stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva, 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,
   k) raz štvrťročne predloží správca zástupcom vlastníkov výpisy z účtu zriadeného správcom k nahliadnutiu alebo kópie došlých faktúr, prehľad o celkovom pohybe na účte domu, v dohodnutom termíne v čase stránkových dní v sídle správcu.
   l) vlastníci súhlasia s poskytnutím zoznamu neplatičov, ktorý bude obsahovať spolu s výškou nedoplatku aj meno, priezvisko a číslo bytu neplatiča. Tento zoznam neplatičov bude použitý pre prácu zástupcov vlastníkov a ako podklad k informácii o neplatičoch na schôdzach vlastníkov. V žiadnom prípade nesmie byť zoznam neplatičov použitý v rozpore s príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, alebo s legislatívou nadväzujúcou na tento zákon, tým nie je dotknuté právo správcu 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 500 Eur,

m) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu voči tretím stranám,
n) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej však dvakrát za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov,
o) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu,
p) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu v dome,
q) vykonávať práva k majetku len v záujme vlastníkov,
r) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom.

5. Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za plnenia spojené s užívaním bytov a primerane stanoviť vlastníkom preddavky do fondu.
6. Správca je povinný vypracovať plán údržby a opráv.
7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu v dome. Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov zvýšenie preddavkov do fondu, prípadne jednorazovú dotáciu do fondu, pokiaľ prostriedky vo fonde nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov na prevádzku, údržbu a opravu domu. V prípade, že vlastníci, alebo niektorý z nich takúto požiadavku neakceptuje, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú nezabezpečením potrebných služieb.
8. Správca má povinnosť poukázať preplatky z vyúčtovania služieb vlastníkom do 14 dní od vykonania vyúčtovania, pokiaľ sa nedohodne inak.
9. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. VIII zmluvy.
10. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste objektu, vopred odsúhlasenom nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.
11. Správca si vyhradzuje právo v prípade neuhradenia mesačných preddavkov:
    a) vyzvať vlastníka k úhrade mesačných preddavkov upomienkou,
    b) ak vlastníkovi, vznikne nedoplatok vo výške zodpovedajúcej trom mesačným zálohovým preddavkom, má správca právo, odpojiť predmetný byt alebo nebytový priestor od dodávok vody. Odpojenie bude zrealizované len, ak je technicky možné, a takéto odpojenie nesmie obmedziť výkon vlastníckych práv ostatných vlastníkov. Odpojením od vyššie uvedených médií nie je dotknuté právo vymáhať nedoplatok súdnou cestou,
    c) ak nedôjde k vyrovnaniu – úhrade, správca bude pohľadávku vymáhať podaním návrhu na príslušný súd,
    d) zriadenie záložného práva na predmetný byt alebo nebytový priestor v prospech vlastníkov podľa § 15 zákona.

ČLÁNOK IV
Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať svoje práva a povinnosti v súlade so zákonom, predovšetkým ust. § 11 až 15 zákona.
2. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k zabezpečeniu záležitosti dohodnutých v tejto zmluve a poskytnúť správcovi všestrannú súčinnosť.
3. Na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva sú vlastníci povinní poukazovať mesačne preddavok do fondu vo výške **0,30 €** na každý m^2 úžitkovej výmery plochy bytu, vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Na zabezpečenie prevádzky sú vlastníci povinní platiť mesačne vopred na účet domu v banke vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu tak, ako boli stanovené správcom a odsúhlasené vlastníkmi . Vlastníci sú povinní uhradiť aj správcom požadovanú jednorazovú dotáciu v zmysle čl. III ods. 7 tejto zmluvy.
4. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. VIII zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy. Odmena správcu bude je splatná v zmysle čl. VIII ods. 2 zmluvy a vlastník ju uhradí spoločne s platbou podľa čl. IV ods. 3 tejto zmluvy.
5. Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky do 14 dní od doručenia vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty v dome správcom.
6. Vlastníci majú právo oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy domu.
7. Vlastníci majú právo a povinnosť kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu, pri zal. platbách a vyúčtovaniach bude správca bytového domu akceptovať platné podmienky, ktoré boli dohodnuté medzi vlastníkmi bytov na predchádzajúcich schôdzach .
8. Vlastníci majú právo a povinnosť vyjadriť sa vopred ku každému výdaju na opravy a údržbu, v zmysle čl. VI ods. 4 tejto zmluvy.

9. Vlastníci majú právo a povinnosť požadovať od správcu informácie o použití prostriedkov fondu.
10. Vlastníci sú povinní vo vlastnom záujme oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu užívania bytových priestorov, ako aj iné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia. Každý vlastník bytu je povinný zástupcovi bytového domu vždy k 1.1. v každom roku písomne oznámiť počet osôb bývajúcich v byte. V prípade, že sa počet osôb bývajúcich v byte vlastníka bytu v priebehu roka zmení, je vlastník predmetného bytu povinný tuto skutočnosť písomne oznámiť zástupcovi bytového domu a to najneskôr do 10 kalendárnych dni odo dna zmeny. V prípade, že si vlastník bytu svoje povinnosti voči zástupcovi bytového domu v danom termíne nesplní, bude znášať všetky následky súvisiace s nesplnením si tejto ohlasovacej povinnosti. Za osobu bývajúcu v byte sa považuje každá osoba od narodenia, ktorá býva v predmetnom byte ako aj každá osoba, ktorá sa v tomto byte zdržiava po dobu aspoň jedného kalendárneho mesiaca .
11. Vlastníci sú povinní v prípade zmeny vlastníctva alebo jeho časti informovať písomne o tejto skutočnosti správcu bez zbytočného odkladu.
12. Vlastníci na základe vlastného výberu poverujú správcu na prípravu, prerokovanie a uzatvorenie Poistnej zmluvy na poistenie domovej nehnuteľnosti. Poistná zmluva musí byť písomne odsúhlasená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Poistnú zmluvu podpíše za vlastníkov správca. Úhrada poistného bude realizovaná v zmysle uzatvorenej zmluvy. Prípadné poistné plnenie zo strany poisťovne bude výnosom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
13. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o správe domu, o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemkov na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť doručené (písomne, mail) každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne a to do piatich pracovných dní od konania schôdze (písomne, mail).
14. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.e. Pri hlasovaní na schôdzi sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa ust. § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1, § 14 ods. 4 a 5 a § 16 ods. 3 a 4 zákona.
15. Vlastníci bytov a nebytových priestorov prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak rozhodujú o úvere, o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových prestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a o zmene formu výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí dmu, spoločných zariadení domu alebo priľahlého pozemku alebo ich častí. Ak a rozhoduje písomným hlasovaním o veciach podľa tohto bodu, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovace listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
16. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká, ak sa o výsledku hlasovania nedozvedel, má právo sa obrátiť na súd najneskôr do 3 mesiacov.
17. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.
18. O priebehu schôdze vlastníkov spíše zápisnicu zástupca vlastníkov určený na začiatku schôdze vlastníkov.
19. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v zmysle § 11 ods. 3 zákona. Napr. v prípade závady vodomeru.

ČLÁNOK V
Spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva

Správca zabezpečuje prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu dodávateľským spôsobom po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov v zmysle ust. § 14 ods. 3 zákona.

ČLÁNOK VI
Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Na prevádzku, údržbu, opravy, prípadne zlepšenia spoločných častí, zariadení a príslušenstva prispievajú vlastníci do fondu, ktorý vytvárajú svojimi mesačnými preddavkami určenými podľa tejto zmluvy.
2. Fond slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu a fond údržby a opráv slúži na úhradu plnení spojených s údržbou a opravami, prípadne zlepšenia spoločných častí a zariadení domu.
3. Finančné prostriedky fondu určené na prevádzku domu a finančné prostriedky určené na údržbu, opravy, prípadne zlepšenia spoločných častí a zariadení vedie správca v účtovníctve v analytickom členení.
4. Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Fond sa používa aj na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie údržby a opravy. Na financovanie bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade **čiastku 300,- EUR**, s výnimkou havárií, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov formou emailu. Správca má povinnosť o všetkých platbách vopred informovať vlastníkov prostredníctvom emailu, pričom určí a poučí vlastníkov o päťdňovej lehote na odpoveď. V prípade, že nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov nevyjadrí svoj súhlas v uvedenej lehote prostredníctvom emailu, správca zvolá mimoriadnu schôdzu vlastníkov. Pri opravách a údržbe v jednotlivom prípade presahujúcom čiastku 300,- EUR, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov formou zápisnice zo schôdze vlastníkov.
5. Prostriedky fondu môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu sa tieto prostriedky vrátia do fondu.
6. Správca si vyhradzuje právo zabezpečiť opravu alebo vykonať nevyhnutné opatrenia aj nad stanovený finančný limit pri bezprostredne hroziacom nebezpečenstve alebo vzniku škody prípadne jej nárastu. O takomto nevyhnutnom opatrení ihneď informuje zástupcov vlastníkov.
7. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá správca za škody vzniknuté ich nevykonaním.
8. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom a budúcim vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku, vrátane úrokov.
9. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv v dome z dôvodunedostatku finančných prostriedkov vo fonde.

ČLÁNOK VII
Rozsah správy

Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v čl. III tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania týchto konkrétnych činností:

1. Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:

a) preskúmanie existujúcich a/alebo nadviazanie zmluvných vzťahov s firmami zabezpečujúcimi služby objektu (voda, kanalizácia, elektrina a iné),
b) preskúmanie iných zmlúv a vstúpenia do práv správcu pri týchto zmluvách,
c) preskúmanie finančnej situácie domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok,
d) správca zabezpečí spracovanie plánu údržby a opráv do 60-tich dní od prevzatia objektu,

2. V oblasti ekonomiky a hospodárenia:

a) zriadenie bankového účtu domu, na ktorý budú plynúť príspevky do fondu,
b) vedenie evidencie príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu
c) vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou domu vrátane daní a verejných poplatkov tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná len ak sú na účte domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
d) určovanie výšky úhrad za plnenia ,
e) inkaso príspevkov do fondu,
f) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
g) výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na dome,
h) vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu.

3. V technickej oblasti:

a) zabezpečovanie technickej evidencie o dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
b) spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
c) zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky finančných prostriedkov a v zmysle postupu podľa čl. VI ods. 4 tejto zmluvy,
d) zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostrednej hrozby alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácií a opatreniach je nutné zástupcov vlastníkov ihneď informovať,
e) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie v zmysle tejto zmluvy po odsúhlasení vlastníkmi, s výnimkou havárií,
f) zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
g) odborná účasť na kontrolách štátneho stavebného dohľadu.

4. V oblasti prevádzky nehnuteľností:

Zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, poistenia budovy, uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu, ako aj

a) zabezpečenie dezinfekcie, dezinsekcie, deratizácie v prípade potreby,
b) zabezpečenie upratovanie, údržby spoločného pozemku

5. V právnej oblasti:

a) príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu,
b) v prípade potreby súdno-znaleckých posudkov a iných závažnejších materiálov pre podanie na súd, finančné náklady na zabezpečenie týchto služieb znášajú spoluvlastníci
c) zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy domu.

ČLÁNOK VIII
Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy v nasledovnej výške **vo výške 8,00 EUR** za každý byt a nebytový priestor v dome.
2. Odmena správcu je splatná mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca z fondu.
3. Odmena za služby nad rámec povinností správcu, upravených touto zmluvou bude správca účtovať sadzbu podľa platného cenníka služieb, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Ak sa správca stane platcom DPH, odmena sa navýši o DPH.

ČLÁNOK IX
Zodpovednosť za škody

Správca zodpovedá za škodu na dome, okrem takej škody, ktorú nemohol správca odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by napriek upozorneniu správcu nevyčlenili vlastníci dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.

ČLÁNOK X
Plnomocenstvo

Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci.

ČLÁNOK XI
Zvolení zástupcovia vlastníkov

1. Vlastníci si volia na obdobie jedného roka zo svojich radov zástupcov, ktorí ich budú spoločne zastupovať, a to najmä vo vyjadreniach sa, alebo vo veci udelenia súhlasu vlastníkov v zmysle tejto zmluvy.
2. Zástupcovia vlastníkov spolupracujú so správcom pri kontrole množstva a kvality zmluvne zabezpečovaných služieb.
3. Zástupca vlastníkov kontroluje dodržiavanie harmonogramu opráv zabezpečovaných správcom.
4. Zástupca vlastníkov zabezpečuje vyvesenie oznamov a dôležitých upozornení vydaných správcom na určenom mieste v dome.
5. Každého zvoleného zástupcu vlastníkov môže na schôdzi vlastníkov nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov odvolať z dôvodu neplnenia povinností, prípadne poškodzovania záujmov vlastníkov.

6. Zvolený zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť, túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť ostatným zástupcom vlastníkov, ktorí následne najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia zvolajú schôdzu vlastníkov. Odstúpenie zástupcu vlastníkov je účinné ku dňu konania prvej schôdze vlastníkov po doručení jeho odstúpenia ostatným zástupcom vlastníkov.

ČLÁNOK XII
Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Každá zmluvná strana môže zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou. V prípade výpovede zmluva zaniká uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty v zmysle zákona. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť 1. dňom mesiaca, ktorý nasleduje po podpise tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi zmluvnými stranami.
4. Odstúpiť od tejto zmluvy môžu zmluvné strany v prípade porušenia/nedodržania ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy a/alebo zákona jednou zo zmluvných strán (napr. ak neplatenie príspevkov do fondu zo strany vlastníkov dosahuje taký stav, že ani s použitím fondu nepostačujú finančné prostriedky na úhradu služieb, alebo ak správca neuhradí cenu služieb napriek tomu, že na bankovom účte domu sú dostatočné finančné prostriedky). Odstúpenie musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona a Občianskeho zákonníka, .
6. Pri ukončení správy správca odovzdá vlastníkom:
   - do 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, správu o svojej činnosti, všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou vrátane všetkých existujúcich projektových a písomných dokumentácií od objektu,
   - do 60 dní od ukončenia správy vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie; v prípade, ak je vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie závislé od údajov od tretej osoby /dodávateľa, tak správca odovzdá vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie do 60 dní od doručenia posledného, pre vyúčtovanie relevantného údaju od takejto osoby, pričom v takomto prípade je správca povinný odovzdať vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.

   Vyúčtovanie fondu správca predloží do 30 dní po ukončení správy a poukáže zostatok fondu na bankový účet určený vlastníkmi.
7. Akákoľvek zásielka zmluvnej strany (napr. výpoveď, odstúpenie a pod.) podľa tejto zmluvy sa považuje za doručenú aj v prípade, ak adresát zásielku odmietol prevziať alebo ju neprevzal v poštou stanovenej lehote a zásielka bola odoslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve alebo – v prípade zmeny adresy zmluvnej strany – na adresu dodatočne písomne oznámenú zmluvnej strane druhou zmluvnou stranou. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na doručovanie oznámenia o zmene adresy zmluvnej strany.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory týkajúce sa plnenia jednotlivých ustanovení tejto zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
9. Táto zmluva je zviazaná so zmluvami o výkone správy ostatných vlastníkov bytov a/alebo nebytových priestorov v dome so správcom. Znenie všetkých týchto zmlúv o výkone správy je identické a bolo schválené vlastníkmi bytov a/alebo nebytových priestorov v dome v zmysle zákona. Ukončenie platnosti tejto zmluvy (výpoveďou, odstúpením, dohodou) alebo jej zmena sú možné len v prípade ukončenia platnosti alebo zmeny všetkých zmlúv o výkone správy, pričom predpokladom je schválenie takéhoto úkonu vlastníkmi bytov a/alebo nebytových priestorov v dome v zmysle tejto zmluvy a zákona. Z uvedeného vyplýva, že zmluvou o výkone správy vzniká zmluvný vzťah medzi správcom na jednej strane a všetkými vlastníkmi bytov a/alebo nebytových priestorov v dome na druhej strane.
10. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch. Každá zmluvná strana dostane jeden exemplár vyhotovenia originálu zmluvy.
11. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Kráľovej pri Senci, dňa

správca: **Vlastník:**