

ZMLUVA
O VÝKONE SPRÁVY – VŠEOBECNÝ NÁVRH
č. /201.

uzatvorená podľa § 8 a nasl. zákona NR SR č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vznení neskorších predpisov

Článok I.
Zmluvné strany

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu: účtovné číslo

v, uvedení v podpisovej časti tejto zmluvy
(ďalej len „vlastníci“)

a

Stavebné bytové družstvo, Pod Donátom 3, 965 01 Žiar nad Hronom

zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu vedenom na Okresnom súde v Banskej Bystrici, oddiel Dr. vložka číslo 162/S

IČO: **00 176 192**

IČ DPH: **SK2020534615**

bankové spojenie, číslo účtu: 629255/5200 OTP Banka, a.s., pobočka Žiar nad Hronom

zastúpené: Ing. Robertom Mihokom – prokuristom SBD

(ďalej len „správca“)

Článok II.
Predmet zmluvy

1. Vlastníci poverujú správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu a pozemku v, na ulici, súpisné číslo, na pozemku parcela CKN číslo, zapísanom na LV číslo (ďalej len „dom“), ako aj zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v rozsahu a za podmienok dojednaných touto zmluvou.

Článok III.
Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, nebytových priestorov a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívateľských práv v dome.
2. Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne **v mene a na účet vlastníkov** bytov a nebytových priestorov.
3. Pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov je správca povinný:
Činnosti podľa ods. 3 b), c), tohto článku budú upravené podľa skutočne vykonávaných činností .
 - a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu podľa potreby alebo na základe požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (najmä o vyhradených technických zariadeniach, o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a predpismi o požiarnej ochrane) a vykonávať:
 - pravidelné ročné obhliadky domu,
 - súpis potrebných opráv a údržby,
 - cenovú, technickú a vecnú kontrolu prác na dome a ich fakturáciu,
 - b) zabezpečovať poskytovanie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:
 - dodávku a odvod vody z verejného vodovodu,
 - dodávku tepla na ústredné kúrenie a teplú úžitkovú vodu,
 - odvádzanie dažďových vôd ,
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - prevádzku výťahov,
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu,
 - c) zabezpečovať výkon havarijnej služby,
 - d) vykonávať povinné revízie vyhradených technických zariadení a prípadne ďalších zariadení podliehajúcich povinným revíziám zo zákona,
 - e) zabezpečovať overovanie meradiel spotreby studenej vody a teplej úžitkovej vody,
 - f) dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

- g) zastupovať vlastníkov, na základe písomnej požiadavky schôdze vlastníkov alebo zástupcu vlastníkov ak je k tomu oprávnený, pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, za úhradu
- h) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky vo vlastnom mene na účet vlastníkov,
- i) umožniť vlastníkovi na požiadanie vo vopred dohodnutom termíne nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Správca zabezpečí otvorenie samostatného účtu v.....
Na účte budú sústredované všetky platby vlastníkov vrátane pripisovaných zdanených úrokov a hradené plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy vrátane bankových poplatkov. *Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného predpisu o ochrane vkladov.*
5. Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo pre spravovaný dom. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
6. Správca je povinný ustanoviť najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy výšku mesačných platieb jednotlivým vlastníkom pozostávajúcich z :
- a) preddavkov na služby spojené s užívaním bytov, nebytových priestorov a spoločných priestorov, pričom vychádza zo skutočne vynaložených nákladov za predchádzajúce obdobie s prihliadnutím na reálny vývoj cien energií a služieb v nasledujúcom období,
- a) príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorého výšku stanoví na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov, (je potrebné zväziť samostatné sadzby pre byty a nebytové priestory)
- b) poplatku za výkon správy poskytovanému správcovi v dohodnutej výške podľa čl. VII. bod 1. zmluvy.
7. Výšku mesačných preddavkov na služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca oprávnený zmeniť, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb. O uskutočnených zmenách je správca povinný informovať všetkých vlastníkov a doručiť nový výpočtový list mesačných preddavkov, najneskôr však 10 dní pred platnosťou zmeny.
8. Vyúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia jednotlivým vlastníkom uskutoční správca podľa platných predpisov nasledovne:
- a) podľa nameraných pomerových hodnôt:
- dodávku tepla na ústredné kúrenie podľa objektového meradla tepla, pomerových meračov a celkovej podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov.
 - dodávku teplej úžitkovej vody a studenej vody podľa objektového meradla, pomerových meračov, (pri TUV aj počtu bytov). Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva SV a TUV alebo určené meradlo na meranie množstva SV a TUV nespĺňa podmienky určeného meradla, alebo odmietol umožniť vykonať jeho odčítanie, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie SV a TUV na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania.
- b) podľa počtu osobomesiacov:
- osvetlenie spoločných priestorov domu,
 - prevádzku výťahov
 - odvoz a likvidáciu domového odpadu,
 - upratovanie spol. priestorov, letnú a zimnú údržbu príľahlých chodníkov ak sa tak vlastníci dohodnú,
- c) podľa m² celkovej podlahovej plochy bytu nebytového priestoru:
- odvádzanie dažďových vôd,
 - fond prevádzky, údržby a opráv,
 - poistenie domu (živelné pohromy)
- d) na byt
- pohotovostnú havarijnú službu,
 - deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu
 - poistenie domu (zodpovednosť za škodu)
9. Vyúčtovanie za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov je správca povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok najneskôr do 31. mája.
10. Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť do 30.6. príslušného roka vlastníkovi vopred dohodnutým spôsobom. V prípade omeškania je správca povinný zaplatiť vlastníkovi úrok z omeškania v zmysle platných predpisov z výšky nevyplateného preplatku, a to za každý začatý deň omeškania.
11. Správca zabezpečí poistenie spoločných častí a spoločných zariadení domu (škody spôsobené živelnými pohromami – požiar, záplavy, zosuv pôdy, zemetrasenie, výbuch, víchrica a zásah bleskom ako aj pripoistenie

pre prípad odstránenia následných škôd, vytopenie z vodovodných, kanalizačných ÚK rozvodov vrátane armatúr, rozbitie skla, vandalizmus – grafity, tzv. križová zodpovednosť – všeobecná zodpovednosť za škodu) ak o to požiada nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. V takomto prípade resp. podpisom tejto zmluvy vlastníci súčasne splnomocňujú správcu na uzatvorenie poisťovnej zmluvy s poisťovňou.

12. Skutočne vynaložené náklady na prevádzku domu je správca povinný odsúhlasovať so zástupcom vlastníkov.
13. Správca štvrt'ročne odovzdá zástupcovi vlastníkov fotokópiu tvorby a čerpania fondu opráv, zoznam neplatičov s dlžnými čiastkami.
14. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.
15. Správca zodpovedá vlastníkovi za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v zmysle jeho zmien a doplnkov alebo zo zmluvy o výkone správy.

Článok IV.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené najmä zákonom NR SR č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv a ostatných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov sú vlastníci povinní mesačne vopred uhrádzať platby vo výške ustanovenej výpočtovým listom, najneskôr však do 25. dňa príslušného mesiaca na bankový účet podľa článku III. bod 4. zmluvy.
3. V prípade omeškania mesačnej platby zaplatí vlastník prostredníctvom správcu do fondu prevádzky, údržby a opráv úrok z omeškania vo výške podľa platnej legislatívy z dlžnej čiastky, a to za každý začatý deň omeškania.
4. Nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru je vlastník povinný zaplatiť správcovi do 30.6. príslušného roka. V prípade reklamácie zo strany vlastníka je vlastník povinný reklamáciu doručiť správcovi do 15 dní od obdržania vyúčtovania. Reklamácia má odkladný účinok na úhradu nedoplatku len v prípade jej oprávnenosti. V prípade omeškania je vlastník povinný zaplatiť úrok z omeškania z dlžnej sumy za každý začatý deň omeškania podľa platnej legislatívy.
5. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 10 pracovných dní, písomne oznámiť správcovi nasledovné:
 - a) každú zmenu v počte osôb v byte alebo nebytovom priestore, pričom odhlásiť osobu je možné len v prípade, že sa súvislo nezdržiava v byte jeden alebo viac mesiacov. Prechodné odhlásenie osoby je možné len v týchto prípadoch: dlhodobá hospitalizácia, liečenie, zahraničný pobyt, študijný pobyt, dlhodobá práca mimo miesta bydliska,
 - b) prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) prenájom bytu, nebytového priestoru alebo jeho časti,
 - d) užívanie bytu na iné účely ako bývanie,
 - e) závady na meracích zariadeniach v byte alebo nebytovom priestore,
 - f) ďalšie skutočnosti súvisiace s určením výšky platby za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.V prípade nesplnenia niektorej z uvedených povinností vlastník zodpovedá za škodu, ktorá by v tejto súvislosti vznikla.
6. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
7. Vlastníci odovzdajú správcovi doklady a informácie, ktoré sú potrebné k správe domu a budú so správcom v uvedenom smere spolupracovať.
8. Na požiadanie správcu je vlastník povinný na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru za účelom vykonania opravy alebo údržby spoločnej časti domu alebo na vykonanie odpočtov meracích zariadení, prípadne za iným účelom súvisiacim so správou domu. Správca je povinný minimálne dva dni vopred písomne oboznámiť vlastníkov s vykonávaním týchto aktivít v dome, vrátane osôb a firiem, ktoré budú aktivity vykonávať. Osoby vykonávajúce práce v dome, musia byť schopné preukázať svoju príslušnosť k firme, alebo poverenie správcu na výkon činnosti v dome.
9. Vlastníci odovzdajú správcovi zoznam a kópiu kľúčov od spoločných častí a zariadení domu.
10. Stavebné úpravy v byte, nebytovom priestore, alebo v spoločnom priestore môže vlastník vykonávať len v súlade so stavebným zákonom a ustanovením §11 odst. 4 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný informovať správcu o takýchto stavebných úpravách a pred ich začatím písomne predložiť potrebné doklady. Ak vlastník poruší uvedené predpisy zodpovedá ostatným vlastníkovi za spôsobenú škodu.

11. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.
12. Vlasník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlasník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „schôdza vlastníkov“). Oznamenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten kto schôdzu vlastníkov zvolal do 5 pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.
13. Vlastníci volia zástupcu, ktorý ich zastupuje vo všetkých úkonoch súvisiacich so správou domu a kontrolou hospodárenia s finančnými prostriedkami hradenými jednotlivými vlastníkmi. Zástupca vlastníkov nerozhoduje o veciach podliehajúcich schváleniu väčšiny vlastníkov pokiaľ ho týmto za vopred dohodnutých podmienok (v presne stanovenom rozsahu) ostatní vlastníci nespĺnomocnia uznesením schôdze vlastníkov. V prípade odstúpenia zástupcu vlastníci volia nového, ktorého meno oznámia písomne správcovi.
14. Zvolení zástupcovia vlastníkov :

| Meno | Adresa | Podpisový vzor |
|------|--------|----------------|
| | | |

Zástupca vlastníkov svojim podpisom potvrdzuje, že funkciu prijíma a zároveň prehlasuje, že bol poučený o príslušných ustanoveniach 18/2018 Z.z. v platnom znení - Zákona o ochrane osobných údajov.

15. Vlasník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, a to v termíne, ktorý si vopred dohodne so správcom.

Článok V.

Spôsob správy spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje na základe rozhodnutia vlastníkov správca sám alebo dodávateľským spôsobom a to čo najhospodárnejšie.
2. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených ak zákon neustanovuje inak. *Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedostiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru súd.*
3. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlasníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlasník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.
4. *Vlastníci sa môžu v prípade, že nejde o hlasovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy, dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci 7 dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuť hlasovanie písomnou formou môže len správca alebo zvolený zástupca vlastníkov, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou (na základe zákonom predpísaného hlasovacieho lístka) správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou sa môže opakovať až po prerokovaní neúspešného hlasovania na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaní vlastníci majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovanie dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovanie na súd, inak jeho právo zaniká.*

5. Individuálne užívať spoločné časti, spoločné zariadenia domu môže vlastník alebo tretia osoba, len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a to za odplatu. Odplata je príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv a o jej výške rozhodujú vlastníci. (z uvedeného príjmu sa odvádza zrážková daň vo výške podľa platnej legislatívy)
6. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstve domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou.
7. Správa domu sa riadi ustanoveniami zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Článok VI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodží. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. *Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:*
 - mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
 - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku,
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - príjmy z výťažku exekúcie bytu a nebytového priestoru alebo dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/1993 Z.z. V znení neskorších predpisov,
 - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - príjmy z predaja spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
3. Tvorbu a použitie fondu opráv (ďalej len „fond“) účtuje správca na samostatnom analytickom účte domu. Minimálny zostatok vo fonde prevádzky, údržby a opráv pre prípad havárie sa stanovuje vo výške,- €.
4. O výške príspevku do fondu údržby a opráv (FO) rozhodujú, podľa m² úžitkovej plochy vrátane príslušenstva bytu /v závislosti na technickej dokumentácii k bytu a veľkosti spoluvlastníckeho podielu/, vlastníci bytov a nebytových priestorov uznesením schôdze vlastníkov, a to nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. *Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu /úžitkovej plochy bytu s príslušenstvom/ 25% plochy balkóna, lódie a terasy. Toto ustanovenie nadobudlo platnosť od 1.1.2011.*
5. Prostriedky z fondu môže správca čerpať na financovanie opráv a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu v týchto prípadoch:
 - a) bez súhlasu vlastníkov:
 - odstránenie havarijných stavov,
 - vykonanie revízie a opravy el.rozvodov v spoločných priestoroch, bleskozvodov, požiarnych a vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov, ciachovanie pomerových meračov SV a TUV, pravidelnú preventívnu deratizáciu /2x ročne – na jar a na jeseň/.
6. Financovanie bežnej údržby a opráv v rozsahu od 1,- do,- € (vrátane) podlieha súhlasu zvoleného zástupcu vlastníkov. Nad,- € je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.
7. Ak vlastníci bytu vykonaním stavebných úprav znemožnil voľný prístup k spoločným stupačkám, je povinný v prípade havárie, alebo vykonávania rekonštrukcie ich sprístupniť na vlastné náklady. Správca nesmie prostriedky fondu použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
8. Vlastníci kontrolujú opodstatnenosť vynaložených nákladov na údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu prostredníctvom zvoleného zástupcu.
9. V prípade neodsúhlasenia alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, ak ani na základe výzvy správcu nebol poskytnutý do fondu mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie závad, správca nezodpovedá za škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.
10. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka.
11. Najneskôr do 31. mája príslušného roka je správca povinný oboznámiť vlastníkov so stavom fondu prevádzky, údržby a opráv a s plánom opráv na nasledujúce obdobie, ktorý podlieha schváleniu nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.

Článok VII.

Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli na mesačnom poplatku za výkon správy vo výške € za jeden byt bez DPH. Správca si do desiateho pracovného dňa príslušného mesiaca prevedie na svoj bankový účet správcovský poplatok za všetky spravované byty, prenajaté spoločné časti a spoločné zariadenia domu.
2. Správca má právo prehodnotiť výšku poplatku za výkon správy (z dôvodu všeobecného zvyšovania cien služieb a materiálu, legislatívnych zmien a inflácie) a požiadať o súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov so zmenou výšky dohodnutého poplatku za správu domu. V prípade bezdôvodného zamietnutia takéhoto návrhu zo strany vlastníkov má správca právo vykonávať služby len v rozsahu a kvalite úmernej vybraným poplatkom za výkon správy podľa ods.1 tohto článku.

Článok VIII.

Plná moc

1. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby vo vlastnom mene na ich účet vykonával tieto právne úkony:
 - a) uzatváral zmluvy zabezpečujúce riadnu správu a prevádzku domu,
 - b) uzatváral zmluvy o prenájme spoločných častí a zariadení domu na základe uznesenia schôdze vlastníkov alebo zástupcu vlastníkov ak je k tomu oprávnený,
 - c) podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu a platieb vlastníkov bytov vrátane úrokov z omeškania v zmysle Čl. IV tejto zmluvy a to v prípade, keď dlžná suma prekročí výšku troch mesačných platieb a ak vlastník túto neuhradí ani po riadne doručenej písomnej upomienke. Ak vlastník zaviazaný právoplatným súdnym rozhodnutím nespĺní svoju povinnosť, je správca oprávnený pristúpiť k vymáhaniu súdom určenej povinnosti. Všetky náklady spojené s týmito právnymi úkonmi znášajú dotknutí vlastníci. Ak bude správca na uplatnenie vyššie uvedených nárokov pre komplikovanosť veci potrebovať právne služby externých advokátov, môže byť ich odmena (honorár) dohodnutá len na úrovni tarifnej odmeny podľa príslušných predpisov.
2. Vlastníci splnomocňujú zvoleného zástupcu (poverenú osobu) uvedeného v čl. IV. bod 14 tejto zmluvy k podpísaniu prípadných dodatkov k tejto zmluve. Zástupca vlastníkov je povinný pred podpisom dodatku k zmluve prerokovať jeho obsah s vlastníkami, preukázať správcovi súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov s navrhovaným znením dodatku zmluvy.
3. Vlastníci splnomocňujú správcu k podpisu poisťnej zmluvy v rozsahu podľa článku III ods.11 tejto zmluvy.
4. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z.z. v platnom znení - Zákon o ochrane osobných údajov, dávajú všetci vlastníci správcovi súhlas so spracovaním všetkých potrebných osobných údajov v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou a súvisiacimi, všeobecne platnými právnymi, predpismi. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytov oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.

Článok IX.

Osobitné ustanovenia

1. Škody spôsobené vlastníkami v dome bude znášať ten vlastník, ktorý škodu spôsobil, ak nie je ho možné identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci domu rovným dielom.
2. Dom prevezme správca (pri prechode správy z iného správcu, spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov) od predchádzajúceho správcu fyzickým prevzatím, o ktorom bude spísaný protokol a ktorý bude tvoriť prílohu č. 1 tejto zmluvy. V protokole musí byť uvedený popis, technický stav domu a doklady s ním odovzdané.
3. Za doručenie pozvánky na schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov príp. oznámenia o písomnom hlasovaní bude považované jej/jeho vyvesenie na mieste v dome obvyklom (napr. vchodové dvere, dvere do výťahov, výťahová kabína, nástenka a pod.).

Článok X.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú s výpovednou lehotou šesť mesiacov pre obidve zmluvné strany. Výpovedná doba začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičnú väčšinu všetkých vlastníkov. *Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zmlúv uzatvorených na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.*
2. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len na základe vzájomnej dohody zmluvných strán, výlučne v písomnej forme.
3. *Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, spoločenstvo vzniká zo zákona. Na spoločenstvo*

prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie §7a, ods.1 druhej vety zákona č.182/1993 Z.z. V neskoršom znení a predsedu spoločenstva určí správca.

4. Pri ukončení správy správca do 30 dní pred jej ukončením, najneskôr však v deň ukončenia predloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov:
 - a) správu o svojej činnosti
 - b) správu o stave fondu a odovzdá novému správcovi projektovú a písomnú dokumentáciu domu. Zároveň je povinný previesť zostatok fondu na účet nového správcu alebo spoločenstva v termíne dohodnutom v odovzdávacom protokole.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Zákona č.182/1993 Z. z., Obchodného zákonníka a Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov.
6. Zmluva je platná dňom podpísania obidvomi zmluvnými stranami a nadobúda účinnosť **dňom 20...** V prípade zániku organizácie správcu, alebo zmeny jeho formy, táto sa zaväzuje túto skutočnosť oznámiť vlastníkom bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa na osobitnom rokovaní dohodnú na ďalšej forme prípadnej spolupráce, alebo jej zániku.
7. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
8. Zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, správca obdrží jedno vyhotovenie, zástupca vlastníkov obdrží 1 vyhotovenie. Kópie rovnopisu zmluvy vyhotoví správca na základe požiadavky väčšiny vlastníkov bez zbytočného odkladu, a to na ľarchu FO domu, v zmysle schválených poplatkov SBD.
9. Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu prečítali, jej ustanoveniam rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.
10. Týmto sa po vzájomnej dohode zrušujú všetky doteraz podpísané zmluvy o výkone správy a ich dodatky.

V Žiari nad Hronom dňa20.....

Ing. Robert M i h o k
prokurista SBD
Žiar nad Hronom

Poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov:

meno a priezvisko