

Dodatok č. k zmluve o výkone správy č.

Úplne znenie zmluvy

Zmluva o výkone správy č.

pre bytový dom (bl.)

uzatvorená podľa § 8a a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

Bytové družstvo Spišská Nová Ves

Sídlo: Kamenárska 5, 052 01 Spišská Nová Ves,

Zastúpené: predsedníčkou Predstavenstva BD SNV Mgr. Soňou Bobkovou,

IČO: 00 174 505,

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava,
pobočka Spišská Nová Ves,

číslo účtu: 0522735493/0900

(ďalej len „správca“)

a

**Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome na ulici,
súpisné číslo, v katastrálnom území, podľa rozhodnutia schôdze
vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa a prezenčnej listiny.**

(ďalej len „vlastníci bytov a nebytových priestorov“)

I. Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je výkon správy a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán za dohodnutých podmienok spôsobu výkonu v bytovom dome.
2. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržby, opravy a udržiavanie spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku; služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru; vedenie účtov domu v banke; vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov; iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Správca sa zaväzuje, že pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov obstará služby v súlade s touto zmluvou o výkone správy.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú za obstarané a dodané služby uhrádzať náklady s nimi súvisiace, preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv a dohodnutú odplatu za výkon správy.
5. Rozsah plnení a služieb, ktoré sú predmetom zmluvy v rámci príspevku na správu:
 - a) Služby a plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov:
 - dodávka plynu na vykurovanie bytov (ďalej len „ÚK“),
 - dodávka plynu na ohrev pre teplú úžitkovú vodu, dodávka teplej úžitkovej vody (ďalej len „TÚV“),
 - dodávka studenej pitnej vody (ďalej len „SV“),
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - dodávka zemného plynu spoločnými rozvodmi plynového zariadenia domu,
 - zabezpečenie poistenia bytového domu,
 - prenájom spoločných častí a spoločných zariadení domu na základe rozhodnutia vlastníkov v dome.
 - b) Starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia domu:
 - obhliadky spoločných častí a spoločných zariadení domu, ktorými sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, práčovne, sušiarne, kočíkárne, rozvody pitnej studenej vody, teplej úžitkovej vody, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodomerných kanalizačných šacht, kanalizácie.
 - c) Písomná dokumentácia súvisiaca so správou domu:
 - v rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, robí správca samostatne všetky právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov v dome, príslušenstva a pozemku a vedie dokumentáciu o týchto úkonoch.
 - d) Správa príľahlých pozemkov:
 - v rámci zákonnej povinnosti vykonávať správu príľahlých pozemkov k bytovému domu, okrem stavby – detské ihrisko, studňa, altánok a iné príslušenstvo na príľahlom pozemku.
6. Okrem základných zákonných povinností v oblasti služieb a plnení spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov v dome uvedených v čl. I ods. 5 písm. a) až d) správca zabezpečí pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj tieto ďalšie plnenia a služby za osobitnú odplatu:

- a) Starostlivosť a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu:
- komplexná odborná starostlivosť, oprava, údržba a prevádzkovanie vyhradených technických zariadení domu (ďalej len „VTZ“) v členení:
 - vykonávanie odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
 - montáž, oprava, údržba elektrických zariadení do 1000 V a bleskozvodov v objektoch triedy „A“,
 - odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení elektrických vrátane ochrany spoločných častí bytového domu pred bleskom,
 - opravy, údržba, rekonštrukcia a montáž do funkčného celku na mieste budúcej prevádzky spoločných častí bytového domu,
 - oprava, údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky zdvíhacích zariadení v rozsahu: výťahy, ak je dom vybavený výťahom,
 - oprava a údržba, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení v rozsahu: zariadenia na rozvod plynov s pretlakom plynu do 0,3 MPa vrátane,
 - montáž, oprava a údržba spoločných televíznych antén a televíznych káblových rozvodov.
- b) Starostlivosť o spoločné časti a spoločné zariadenia domu:
- opravy a údržba spoločných častí a spoločných zariadení domu v rozsahu operatívnej opravy a údržby na základe nahlások, preventívnej opravy a údržby na základe vykonaných odborných prehliadok a skúšok, plánovanej opravy a údržby podľa dĺžky životnosti a technického stavu zariadení,
 - prevádzkové kontroly a obhliadky protipožiarnych zariadení, hydrantových skrií a ručných hasiacich prístrojov, regulačnej techniky pre hydraulické vyregulovanie rozvodov ústredného kúrenia,
 - príjem televízneho a rozhlasového signálu zo spoločnej antény bytového domu,
 - príjem televízneho a rozhlasového signálu z káblového rozvodu a STA na základe samostatnej zmluvy a podmienok bytového domu.
- c) Odborné prehliadky a skúšky v byte vlastníka:
- plynových rozvodov po uzáver plynového spotrebiča.
7. Správca zabezpečí pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj tieto nadštandardné plnenia a služby za osobitnú odplatu, ak ich schváli nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
- poradenstvo v oblasti financovania bývania,
 - iné služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
8. Správca zabezpečuje prevádzku domu a bytov, opravy a údržby spoločných zariadení domu a príslušenstva vrátane balkónov, lodžií a vykurovacích telies vlastnými kapacitami; ak nemá na konkrétnu činnosť vlastné kapacity, alebo je to hospodárnejšie, dodávateľským spôsobom.
9. Prevádzkovanie, komplexnú odbornú starostlivosť, opravy a údržbu vyhradených technických zariadení bytového domu správca zabezpečuje vlastnými zamestnancami, ak nie je dohodnuté inak.

II.

Práva a povinnosti správcu

1. Práva a povinnosti správcu sú určené osobitným predpisom, najmä zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a touto zmluvou.
2. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet. Správca je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

3. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa 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. Správa o činnosti správcu za predchádzajúci rok obsahuje najmä:
 - a) výsledky finančného hospodárenia bytového domu za predchádzajúci rok,
 - b) vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - c) stav spoločných častí bytového domu,
 - d) stav spoločných zariadení bytového domu,
 - e) údaj o prenájme spoločných častí a zariadení bytového domu.
4. Správca zriadi a vedie dva účty v banke samostatne za každý bytový dom, a to účet služieb a účet fondu prevádzky, údržby a opráv. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke a to samostatne pre každý spravovaný dom.
5. Správca zabezpečuje revízie, porevízne opravy vyhradených technických zariadení, odstránenie havarijných situácií, ako aj o technické prehliadky a skúšky v zmysle platnej legislatívy. Správca je povinný zabezpečiť údržbu nariadenú stavebným úradom alebo iným orgánom štátnej správy.
6. Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vlastný prospech alebo prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov (Občiansky súdny poriadok, Exekučný poriadok), ktorý smeruje proti majetku správcu.
7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
8. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Akákoľvek zmena, zrušenie alebo splynutie správcu nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
10. Príspevok na správu
 - Za výkon správy prislúcha správcovi mesačná odmena stanovená v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke príspevok na správu. Výška mesačného príspevku na správu je stanovená rovným dielom na byt a nebytový priestor, v súlade s uznesením predstavenstva Bytového družstva Spišská Nová Ves.
 - Výška príspevku na správu zodpovedá rozsahu služieb a poskytnutých plnení správcom v súlade s čl. I ods. 5 písm. a) až d).
 - Správca má právo čerpať príspevok na správu prevodom z bankového účtu domu na účet správcu mesačne v plnej výške.
 - Dodávky plnení a služieb podľa čl. I ods. 6 a ods. 7 a nad rámec dohodnutých služieb v tejto zmluve (napr. stavebné konanie, inžinierska činnosť, vybavenie úverov) budú realizované za odplatu podľa Sadzobníka poplatkov a cien prác správcu alebo dohodou zmluvných strán.
 - Výšku príspevku na správu môže správca zvýšiť o infláciu zistenú a vyhlásenú štatistickým

úradom SR za predchádzajúci rok, o čom je správca povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Výšku príspevku na správu je správca oprávnený meniť v súlade s čl. VI. ods. 2 tejto zmluvy. Správca je oprávnený meniť výšku príspevku na správu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny meny alebo zmeny štruktúry, rozsahu a spôsobu poskytovania služieb, ak zvýšenie príspevku na správu odsúhlasia vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov bytov.

- V príspevku za výkon správy podľa predchádzajúcich bodov tohto článku nie sú zahrnuté poplatky za úkony správcu, ktorými sú napríklad úkony spojené s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, vyhotovenie kópie dokladov, ktoré sú obsahom bytového spisu, pokus o zmier, zaslanie upomienky, vypracovanie návrhu na vydanie platobného rozkazu alebo iného žalobného návrhu, vyhlásenie správcu o tom, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe prevádzky, údržby a opráv a ďalšie úkony uvedené v Sadzobníku poplatkov a cien prác správcu, ktoré budú účtované individuálne jednotlivému vlastníkovi.
11. Podpisovým právom pre styk s peňažným ústavom, kde je vedený bankový účet domu sú vlastními bytov a nebytových priestorov poverení štyria zástupcovia Bytového družstva Spišská Nová Ves, pričom realizáciu úhrad z bežného bankového účtu domu podpisujú stále dvaja z poverených spoločne. Tieto osoby sú zároveň oprávnené rozhodovať o prioritách pri realizovaní úhrad z bankového účtu domu v prípade nedostatku finančných prostriedkov na tomto účte. Správca je oprávnený voľné finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv zhodnocovať na termínovaných vkladových účtoch.
12. Správca je povinný na schôdzach vlastníkov informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o nedoplatkoch na úhradách za plnenia spojené s bývaním a na preddavkoch do fondu, prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci bytov a nebytových priestorov súčasne súhlasia, aby správca mohol zverejniť v bytovom dome spôsobom obvyklým údaj o výške ich nedoplatku spojený s užívaním bytu s uvedením ich mena, priezviska, titulu a obdobia, za ktoré nedoplatok vznikol. Tento súhlas dávajú vlastníci na dobu neurčitú.

III.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sú určené zákonom a touto zmluvou.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní bezodkladne oznámiť správcovi nájom bytu a ďalšie skutočnosti rozhodujúce na určenie predpisu platieb. Každý nový vlastník je povinný prihlásiť sa u zástupcu vlastníkov v bytovom dome do 14 dní od nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní bezhotovostným prevodom:
 - mesačne vopred uhrádzať na účet bytového domu v banke úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - mesačne vopred poukazovať na účet bytového domu v banke preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - mesačne vopred platiť výšku mesačného príspevku na správu,
 - platba sa považuje za zaplatenú dňom, kedy bola pripísaná na bankový účet domu.
4. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 3 tohto článku, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,25 % z dlžnej čiastky za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, v súlade s ustanovením §544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.
5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní vyúčtovaním zistený nedoplatok na

skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tejto istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyúčtovaním zistený preplatok a to na účet vlastníka, z ktorého sú platené mesačné platby, inak bude preplatok započítaný do platieb na ďalšie obdobie. V prípade, že predpis mesačných preddavkov je hradený z viacerých účtov a vlastníci neurčili písomným podaním doručeným správcovi bankový účet, na ktorý má byť preplatok zaslaný, správca preplatok nepoukáže a ponechá ho na analytickom účte vedenom pre predmetný byt vo vzťahu, ku ktorému preplatok vznikol. V prípade, ak vlastníkovi bytu vznikne podľa vyúčtovania služieb preplatok a súčasne podľa účtovnej evidencie správcu dlhuje platby za služby spojené s užívaním bytu, platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, poplatky za výkon správy, preplatok sa vlastníkovi nevráti, ale sa započíta s jeho existujúcim dlhom.

6. V prípade omeškania s platbami podľa bodu 5 tohto článku, sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 1,25 ‰ z dlžnej čiastky za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, v súlade s ustanovením §544 ods. 2 Občianskeho zákonníka, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Správca nie je v omeškaní s vrátením preplatku, ak na účte domu nie je dostatok finančných prostriedkov.
7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sú v omeškaní s platbami podľa bodu 3 tohto článku o viac ako jeden mesiac a správca im zaslal upomienku, sú povinní zaplatiť správcovi poplatok za zaslanie upomienky.
8. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú pri prevode alebo prechode vlastníctva bytu na ďalšieho vlastníka, príp. vlastníkov voči správcovi nárok na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.
9. Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní dodržiavať protipožiarne predpisy, najmä neodkladať veci na chodbách a spoločných častiach domu, ktoré by bránili únikovým cestám a priamemu zásahu pri požiari. Ďalej sú povinní dodržiavať zákaz manipulácie s otvoreným ohňom, uskladňovania horľavých a výbušných látok v bytovom dome.

IV.

Spôsob rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov“).
2. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, spolu s programom schôdze, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome sedem pracovných dní pred dňom konania schôdze. Správca doručuje písomnosti vlastníkovi spravidla poštou, prípadne iným vhodným spôsobom na adresu, ktorú vlastník uviedol ako svoju poslednú kontaktnú adresu. Písomnosť sa považuje za doručeníu aj dňom, kedy sa vráti z adresy vlastníka s reláciou poštového doručovateľa „adresát nezastihnutý“ resp. „adresát neznámy“, aj keď sa adresát o obsahu nedozvedel. Odmietnutie vlastníka prevziať písomnosť sa považuje za doručenie písomnosti. Pri vhození oznámenia do poštovej schránky zástupca vlastníkov odovzdá správcovi písomné oznámenie s uvedením dátumu vhozenia oznámenia.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu prístupniť na schôdzi vlastníkov v nevyhnutnom rozsahu ich osobné údaje pre činnosť správcu, ktorá vyplýva z jeho výkonu správy v rámci povinnosti zakotvených v zmluve o výkone správy a zákonoch.

Pod sprístupnením osobných údajov v nevyhnutnom rozsahu sa rozumie osobný údaj pozostávajúci najmenej z mena, priezviska, dátumu narodenia a trvalého bydliska vlastníka.

4. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schôdzu vlastníkov vedie zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo správca.
5. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým, najmä zverejnením na oznamovacej tabuli alebo na vchodovej bráne v bytovom dome.
6. Náležitosti hlasovania na schôdzi vlastníkov a náležitosti písomného hlasovania sú upravené zákonom.
7. O priebehu schôdze a spôsobe hlasovania sa vyhotovuje zápisnica, ktorú spisuje a podpisuje na schôdzi vlastníkov, vlastními schválený zapisovateľ. Zápisnicu taktiež podpisujú min. dvaja overovatelia schválení vlastními na schôdzi vlastníkov.
8. Uznesenia prijaté na schôdzi vlastníkov a v písomnom hlasovaní sú pre správcu záväzné, ak neodporujú právnym predpisom. V prípade, ak prijaté uznesenie nie je v súlade s právnymi predpismi a napriek upozorneniu správcu na túto skutočnosť, vlastníci trvajú na realizácii uznesenia, správca nezodpovedá za prípadnú škodu.

V. Zástupca vlastníkov

1. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov. Zástupcovia vlastníkov nemôžu byť medzi sebou manželmi, príp. bývať v spoločnej domácnosti.
2. O počte zástupcov vlastníkov a rozsahu ich oprávnení pri rokovaní so správcom rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov.
3. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu, najmä o tvorbe a čerpaní prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv.
4. Zástupca vlastníkov uplatňuje voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných zariadení a spoločných častí domu v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Za výkon činnosti môže pre zástupcov vlastníkov prislúchať odmena podľa jej schválenia vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Odmena zahŕňa daňové a odvodové povinnosti v zmysle platných predpisov.
6. Pre priebežnú kontrolu hospodárenia s preddavkami fondu prevádzky, údržby a opráv, ako aj plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome správca predkladá polročne zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov štandardné ekonomické výkazy preukazujúce hospodárenie bytového domu. Zástupca vlastníkov je povinný oboznámiť s výkazmi ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
7. V prípade, že vlastníci bytov a nebytových priestorov budú mať požiadavky na ďalšie ekonomické a technické informácie a s tým súvisiace písomné podkladové materiály, tieto správca zabezpečí za osobitnú odplatu.

VI.

Mesačný zálohový predpis platieb

1. Správca vypočíta výšku preddavkov na úhradu za poskytované plnenia na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce zúčtovacie obdobie. Okrem služieb a prác, ktoré vlastní bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, čistenie septikov, dodávka tepla a TÚV, dodávka SV, odvádzanie zrážkových a odpadových vôd.
2. Správca je oprávnený meniť štruktúru a výšku mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, zmeny meny, zmeny výšky ročnej inflácie alebo zmeny štruktúry, rozsahu a spôsobu poskytovania služieb, resp. ak na základe ekonomických prepočtov zistí, že doterajšie preddavky nepostačujú na vykrytie skutočných nákladov za poskytované služby.
3. Správca vykoná zmenu mesačných zálohových platieb na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v priebehu kalendárneho roka bezodplatne.
4. Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní mesačne vopred uhrádzať na účet v banke uvedený v mesačnom zálohovom predpise platieb a úhrad za plnenia súvisiace s výkonom správy. Platba sa považuje za zaplatenú dňom, keď bola pripísaná na bankový účet domu.
5. Správca po ukončení kalendárneho roka predloží každému vlastníkovi odsúhlasenie zostatku platieb za služby spojené s užívaním bytu a výkonom správy bezplatne.
6. V prípade, ak vlastní, ktorý dlží platby do fondu prevádzky, údržby a opráv, platby za služby spojené s užívaním bytu a poplatok za výkon správy zaplatí vyššiu platbu, ako je výška platby podľa aktuálneho zálohového predpisu, suma o ktorú jeho platba prevyšuje výšku zálohového predpisu sa započíta oproti jeho najstaršiemu dlhu. Uvedenú skutočnosť berie vlastní na vedomie a podpisom tejto zmluvy vyslovuje súhlas s takýmto zaúčtovaním platieb.
7. Poplatky spojené s vedením bankového účtu a pohybmi finančných prostriedkov na účte vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sú nákladom bytového domu.
8. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

VII.

Fond prevádzky, údržby a opráv

1. Do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu (ďalej len „FPÚaO“) vlastníci bytov a nebytových priestorov prispievajú predovšetkým mesačnými preddavkami určenými podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy, ak zákon neustanovuje inak.
2. FPÚaO sa tvorí aj z ďalších zdrojov, napr.:
 - a) z mimoriadnych jednorazových príspevkov, ak o tom rozhodne schôdza vlastníkov bytov,
 - b) z účelových dotácií,
 - c) z úverov,
 - d) zo štátnych prémieí stavebného sporenia,

- e) z príjmu za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, príjem z nájmu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v jednotlivých vchodoch je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv vchodu, ktorý je obmedzený v užívaní spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,
 - f) úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - g) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - h) z iných zdrojov.
3. Pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv z ďalších zdrojov ako sú mesačné preddavky podľa zákona o vlastníctve bytov je správca povinný dodržiavať platné právne predpisy a bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov plniť daňové a odvodové povinnosti voči štátu (napr. daň z príjmov, daň z pridanej hodnoty, daň z nehnuteľnosti).
 4. Správca zvýši preddavky do FPÚaO, ak o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa rozhodnutia na schôdzi vlastníkov.
 5. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a lodží.
 6. Prostriedky FPÚaO možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
 7. O použití prostriedkov fondu rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov.
 8. Súhlas na použitie prostriedkov z FPÚaO nie je potrebný:
 - a) na periodickú výmenu určených meradiel v zmysle metrologického zákona (t.j. výmena vodomeroch na TÚV a SV),
 - b) na činnosti spojené s prevádzkou rozdeľovačov vykurovacích nákladov,
 - c) na úhradu nákladov spojených s vykonaním preventívnych a pravidelných odborných prehliadok a odborných skúšok VTZ a vykurovacej sústavy za odberným miestom,
 - d) na úhradu nákladov spojených s odstraňovaním závad zistených pri týchto prehliadkach a skúškach, ktoré nespĺňajú platné normy,
 - e) na sankcie a pokuty uložené príslušnými orgánmi štátu pre nesplnenie, resp. pre neodstránenie nedostatkov a závad zistených pri revízijských kontrolách uhradí správca z účtu bytového domu v lehote uvedenej v právoplatnom rozhodnutí o uložení sankcie, to neplatí, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v súlade s platnou právnou úpravou rozhodnú o tom, aby bola vec podaná na rozhodnutie súdu, náklady súdneho procesu sú v plnom rozsahu hradené z účtu bytového domu,
 - f) na odstránenie havarijného stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu, za havarijný stav sa pokladá situácia, keď je náhle narušené riadne užívanie bytu a ohrozená bezpečnosť bývania v bytovom dome, najmä: živelné udalosti, vytápanie bytov a spoločných priestorov z hlavných rozvodov SV, TÚV a ÚK a stiech, únik plynu, stav výťahu ohrozujúci bezpečnosť prepravovaných osôb, skrat v elektrickom vedení bytového domu, prerušenie dodávky elektrickej energie, plynu, studenej vody, ÚK z dôvodu poruchy hlavných rozvodov zdravotníckej a elektroinštalácie, poškodenie alebo upchanie kanalizačnej prípojky. Odstránenie havarijného stavu pozostáva zo zásahu, ktorý iba zamedzí následnému vzniku škôd na majetku vlastníkov, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania a osôb.

9. Činnosť na zabezpečenie odstránenia havárie mimo času pracovnej doby zabezpečuje pohotovostná služba, ktorá v prípade havárie je povinná vykonať prvý nutný zásah na ochranu majetku vlastníkov.
- Prvý zásah (v prípade havárie) je zásah pohotovostnej služby, pri ktorom sa nemusí úplne odstrániť porucha, iba zamedzí narastaniu prípadnej vzniklej škody na majetku vlastníkov, resp. zabráni ohrozovaniu bezpečnosti bývania.
- Prvý zásah sa vzťahuje najmä na:
- a) živelnú udalosť (výchrica, povodeň, požiar, zemetrasenie),
 - b) výpadok elektrickej energie alebo poškodenie elektrických rozvodov v dome,
 - c) výpadok elektrickej energie v byte,
 - d) porucha hlavných rozvodov teplej a studenej vody a rozvodov ÚK, vykurovacích telies a ich súčastí,
 - e) porucha alebo upchatie kanalizačnej prípojky a kanalizačných zvodov,
 - f) porucha regulátora tlaku plynu a únik plynu v byte alebo v spoločných priestoroch bytového domu,
 - g) zatekanie zo strechy a dažďových zvodov.
- Druhý a zásadný zásah je zásah, ktorý nasleduje po prvom zásahu a je nevyhnutný pre odstránenie porúch, ktoré sú vyšpecifikované v bodoch a) až g).
- Druhý a zásadný zásah sa vykoná až po konzultácii so zástupcom vlastníkov, ktorý podľa dôležitosti sprevádzkovania technických zariadení domu alebo zabezpečenia dodávky vody, tepla, elektriny, odkanalizovania, a pod. rozhodne, či na ich realizáciu si vyžiada súhlas vlastníkov alebo dá súhlas a skutočnosť len oznámi vlastníkom na obvyklom mieste v bytovom dome.
- Za výkon pohotovostnej služby prislúcha správcovi mesačná odmena stanovená v štruktúre mesačného predpisu zálohových platieb a úhrad v položke poplatok za pohotovostnú službu. Výška mesačného poplatku za pohotovostnú službu je stanovená rovným dielom na byt a nebytový priestor, v súlade s uznesením predstavenstva Bytového družstva Spišská Nová Ves.
10. Z FPÚaO v byte vlastníka môžu byť vykonávané následné opravy po predložení súhlasného stanoviska podpísaného minimálne 1 zástupcom vlastníkov bytov:
- vnútorné rozvody sanity po bytový uzáver vrátane vodomero, rekonštrukcie prípojky bytových vodomero použitím inovovaných certifikovaných výrobkov,
 - revízie plynu, porevízne opravy a opravy po uzáver plynu pred plynovým spotrebičom, povinnosť výkonu revízie správcovi nevyplýva pri individuálnej forme výroby tepla a TUV,
 - oprava a výmena poštových schránok a zvončekov so zachovaním rovného prístupu pre všetkých vlastníkov,
 - oprava balkónov a lodžií v súlade s rozhodnutím vlastníkov na schôdzi vlastníkov bytov,
 - fond opráv nemožno použiť na financovanie drobných opráv v byte.
11. Bežné drobné opravy a údržba spoločných častí a zariadení bytového domu, ktorých náklad nepresahuje sumu schválenú na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, je správca oprávnený vykonať na základe predloženej požiadavky, podpísanej zástupcami vlastníkov bytov bytového domu v súlade s ich právomocami schválenými na schôdzi vlastníkov.
12. Rekonštrukcie, opravy väčšieho rozsahu a práce pre obnovu bytového domu môžu byť vykonané len ak pred ich realizáciou je dohodnuté finančné krytie.
13. 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, ak nebolo na schôdzi vlastníkov dohodnuté iné. Postup pri obstarávaní tovarov a služieb je upravený v prílohe č. 2, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.

14. Ak jeden bytový dom pozostáva z viacerých vchodov tvoriacich samostatné ekonomické jednotky analyticky rozčlenené, na opravách spoločných častí domu sa vchody podieľajú rovnakým dielom (oprava strechy, oprava fasády bytového domu, ležaté rozvody médií, zateplenie, odstránenie systémových porúch a pod.). Ak s jedným spoločným fondom opráv hospodári viac vchodov v bytovom dome, vlastníci zodpovedajú za rovnomernosť čerpania finančných prostriedkov po jednotlivých vchodoch. Ak jeden bytový dom pozostáva z viacerých vchodov, tvorbu a čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv správca môže sledovať analyticky za jednotlivé vchody, ak to bolo schválené nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzi vlastníkov za osobitnú odplatu.
15. Materiál na svojpomocné práce v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je možné uhradiť z FPÚaO pri jeho plusovom zostatku do výšky 200,- € Limit 200 € predstavuje súhrn zakúpeného materiálu za jeden kalendárny rok, počnúc 01.01. a končiac 31.12.. Za prekročenie limitu zodpovedá zástupca vlastníkov. Svojpomocné práce nemôžu byť vykonávané na vyhradených technických zariadeniach alebo na iných zariadeniach, ktoré stanoví kontrolný orgán a nemôžu byť v rozpore s normou, dodržiavaním predpisov ochrany a bezpečnosti práce a požiarnej ochrany (napr. práce vo výškach a pod.). Pri realizácii svojpomocných prác správca neručí za záručné doby uvedené výrobcami materiálu. Správca rovnako nezodpovedá za škodu na zdraví alebo na majetku, ktorá vznikne pri vykonávaní svojpomocných prác.

VIII. Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene, v rozsahu zabezpečenia povinností podľa čl. I. Na vybavenie a prevzatie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie dvoj tretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z týchto úkonov správcu sú zaviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva voči tým záložným dlžníkom bytového domu, ktorých dlh prevyšuje trojnásobok stanovenej mesačnej výšky preddavkov a príspevkov.
3. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky spoločných zariadení domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa nachádzajú zariadenia vyžadujúce odbornú obsluhu a manipulácie s týmito zariadeniami.
5. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na plnenie povinností, ktoré podľa platnej legislatívy upravujú platby miestnych poplatkov a daní, pokiaľ tieto povinnosti nie sú zákonom alebo vykonávacím predpisom uložené priamo vlastníkom bytov a nebytových priestorov.
6. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
7. a) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v prípade prevodu vlastníctva bytu sú povinní požiadať správcu o jeho potvrdenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom. O uskutočnenom prevode budú informovať správcu bez zbytočného odkladu (najneskôr do 30 dní po zápise

- v katastri nehnuteľností). Pre prípady nesplnenia tejto povinnosti znášajú prípadnú škodu vzniknutú správcovi v celom rozsahu. Správca si vyhradzuje právo za vystavenie tohto potvrdenia účtovať manipulačný poplatok vo výške stanovenej uznesením Predstavenstva Bytového družstva Spišská Nová Ves.
- b) Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy prechádzajú pre prípad vykonania dispozičného práva s bytom (predaj, darovanie, zámenná zmluva) na právnych nástupcov vlastníkov. Každý nový vlastník v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník v dome od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
8. Ak bol na schôdzi vlastníkov odsúhlasený úver a vlastníci sa zaviazali ho splácať formou zvýšených preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, záväzok uhrádzať zvýšené preddavky do fondu v prípade akejkoľvek dispozície s bytom prechádza na nového vlastníka.
9. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov dávajú vlastníci bytov a nebytových priestorov správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov, uvedených v tejto zmluve v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území Slovenskej republiky, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytov a nebytových priestorov oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci bytov a nebytových priestorov dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi
10. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na všetky právne úkony súvisiace s nájmom, vymáhaním nedoplatkov na nájomnom a bežnou prevádzkou spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva v bytovom dome. Pri nájme spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva v dome musí správca dbať na to, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov neboli obmedzovaní a rušení činnosťou nájomcov spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva. Začiatok nájmu, podmienky nájmu, skončenie nájmu a zmeny týkajúce sa nájmu spoločných a nebytových priestorov musia byť odsúhlasené na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správca pristúpi k písomnému vypracovaniu podkladov pre nájom nebytových priestorov len na podklade zápisnice zo schôdze vlastníkov alebo na základe písomného hlasovania. Schôdza vlastníkov nie je potrebná, ak u nájomcu dôjde k zmene identifikačných údajov, napr. zmena obchod. mena, IČO, DIČ, IČ DPH a pod.
11. Na ostatné, v tejto zmluve neupravené, práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov sa primerane použijú ustanovenia zákona a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka (najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv - § 123 a nasl.).

IX. Záverečné ustanovenia

1. Zásady pre výkon správy bytového domu v správe Bytového družstva Spišská Nová Ves boli prerokované na Predstavenstve Bytového družstva Spišská Nová Ves dňa 25.10.2007, neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú príloha č.1 – Smernica pre vyúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu a výkonom správy a príloha č. 2 - Postup pri obstarávaní tovarov a služieb.
2. Na právne vzťahy neupravené v tejto zmluve sa primerane použijú ustanovenia zákona a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, najmä ustanovenia týkajúce sa ochrany vlastníckych práv § 123 a nasl. ustanovenia týkajúce sa príkaznej zmluvy § 724 a nasl..
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

4. Ak sa zmluvné strany nedohodnú inak, každá zo zmluvných strán môže vypovedať zmluvu o výkone správy. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia v súlade s platnými právnymi predpismi. Výpovedná lehota je tri mesiace. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy.
6. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný správcom a osobou poverenou vlastníkami bytov a nebytových priestorov pre podpisovanie zmluvy.
7. Dodatok č..... k zmluve o výkone správy č.1 (v úplnom znení zmluvy) nadobúda platnosť dňom jeho podpisu správcom a osobou poverenou vlastníkami bytov a nebytových priestorov pre podpisovanie tejto zmluvy a účinnosť dňa

V Spišskej Novej Vsi, dňa

Správca Bytové družstvo Spišská Nová Ves:

Meno a priezvisko

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome:

Meno a priezvisko

**osoba poverená vlastníkami bytov
a nebytových priestorov podpísaním tejto zmluvy**

Originál Dodatku č. k zmluve o výkone správy č. (úplne znenie zmluvy) je uložený u správcu Bytové družstvo Spišská Nová Ves.