

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z.z.,
v znení zákona č. 151/1995 Z.z. a zákon č. 367/2004 Z.z. o vlastníctve bytov a
nebytových priestorov medzi týmito zmluvnými stranami:

SR - Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Pribinova 2, 812 72 Bratislava IČO: 00151866
ul. Berehovská 2217/21-30 Trebišov

1. Vlastník bytu:.....

--

2. Vlastník bytu:.....

a

Správca: Bytový podnik Trebišov, s.r.o.

Zastúpený: JUDr. Ján Šipoš, konateľ spoločnosti-riaditeľ

Bankové spojenie: ČSOB č. účtu: 4012628346/7500

Registrovaný: Okresný súd Košice I., oddiel Sro, vložka č. 9553/V

Vlastníci bytov po dohode so správcom uzavreli túto zmluvu o výkone správy.

ČLÁNOK I. PREDMET ZMLUVY

1. Vlastník bytu poveruje na základe rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov v dome správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu (ďalej len dom), na ulici: **Berehovská** číslo súpisné: **2217** a pozemku, ktorý prináleží k tomuto domu a zabezpečením služieb spojených s užívaním bytov.
2. Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov pri zabezpečení plnení dohodnutých touto zmluvou sú upravené touto zmluvou.

ČLÁNOK II. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

1. Pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov je správca povinný najmä:
 - a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

2. Správca je povinný:

- a) vykonávať opravy a údržbu spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a pozemku, prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov
- b) zabezpečovať plnenie nasledujúcich služieb spojených s bývaním:
 - preventívnu údržbu domového fondu podľa platných noriem a odstraňovanie havárií,
 - revízie zdvíhacích, elektrických a plynových technických zariadení podľa platných noriem, sledovanie odstraňovania závad po revíziách,
 - odčítavanie bytových meračov spotreby vody polročne a pri zmene ceny vody,
 - úlohy požiarnej ochrany,
 - vedenie evidencie dodávateľských faktúr, alebo faktúr vlastnej údržby, kontrolu správnosti čo do množstva a kvality, úhradu za vykonané práce prevedenie až po odsúhlasení zvoleným zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - dezinfekciu bytov a spoločných priestorov, podľa požiadavky odsúhlasenej rozhodnutím schôdze vlastníkov,
 - osvetlenie spoločných častí a zariadení domu,
 - dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
 - dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd
- c) zabezpečovať ďalšie služby, na poskytovaní ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

3. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy v spojitosti s poskytovanými službami:

- a) vypočíta vlastníkom bytov v dome výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby pre jednotlivé byty, vychádzajúc zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
- b) v rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca ďalej tieto služby:
 - sledovanie a zapisovanie došlých platieb na karty vlastníkov,
 - vyhotovenie upomienok neplatičom a sledovanie úhrad nedoplatkov,
 - vyhotovenie ročnej uzávierky na jednotlivé byty,
 - vyhotovenie ročného vyúčtovania služieb,
 - vyhotovenie súpisu odovzdaných rozdielov z vyúčtovania s doručením vyúčtovania jednotlivým vlastníkom,
 - oznamovanie zmien výšky záloh vlastníkom cestou zvolených zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- c) Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov

a nebytových priestorov 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.

4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:
 - a/ podľa vykurovanej plochy bytov alebo pomerových rozdeľovačov nákladov
tepla – dodávku tepla,
 - b/ podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi:
 - dodávku teplej úžitkovej vody,
 - dodávku a odvádzanie vody,
 - c/ podľa počtu osôb, alebo podľa veľkosti bytu:
 - užívanie výťahu,
 - dodávku el. energie do spoločných priestorov a zariadení,
 - d/ rovnakým dielom: používanie spoločnej televíznej a rozhlasovej antény,
 - e/ upratovanie spoločných častí, zariadení domu a príslušných chodníkov k bytovému domu si vlastníci zabezpečia svojpomocne podľa rozpisu zvoleného zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
5. Rozúčtovanie nákladov vykoná správca do 31. mája nasledujúceho roku.
6. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté plnenia je vlastník povinný uhradiť správcovi do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi vyúčtovaním zistený preplatok.
7. Správca je oprávnený za neuhradené záväzky po lehote splatnosti účtovať úrok z omeškania vo výške 0,05% dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, 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 správcovi.
9. Správca je povinný najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Správa o činnosti bude obsahovať:
 - prehľad tvorby, čerpania a zostatku fondu opráv,
 - informáciu o celkovom zostatku finančných prostriedkov domu na bankovom účte k 31.12. predchádzajúceho roku,
 - informáciu o celkovej výške evidovaných nedoplatkov k 31.12. predchádzajúceho roku,
 - informáciu o výsledku vykonaných odborných prehliadok, revízií a skúšok v uplynulom roku.
10. Meranie množstva teplej úžitkovej vody v zmysle § 17 Zákona o energetike č. 657/2004, bude uskutočnené na odbernom mieste určeným meradlom na päte domu po realizácii DOST.

Článok III. Práva a povinnosti vlastníkov bytov

1. Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov je určený zákonom č. 182/93 Zb., jeho novelami a touto zmluvou.
2. Vlastníci bytov sú povinní mesačne vždy do 25. dňa bežného mesiaca poukazovať na účet správcu mesiac vopred:
 - a) preddavky na úhradu služieb podľa čl. II, ods. 2, písm. a) tejto zmluvy,
 - b) na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv: preddavky do fondu opráv, prevádzky a údržby (ďalej len fond) za byt, resp. v €/m² celkovej plochy bytu a mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome
 - c) paušálny poplatok za výkon správy v aktuálnej výške platnej ku dňu uzatvorenia zmluvy v zmysle rozhodnutia Valného zhromaždenia správcu. Zároveň sa tento poplatok zvýši, ak sa zvýši výška ročnej inflácie. Celková výška poplatku za výkon správy sa potom zvýši o výšku ročnej inflácie priznanou Štatistickým úradom SR.
3. V prípade omeškania s platbami podľa ods. 2 je vlastník bytu povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania v zmysle platných právnych predpisov.
4. Vlastník bytu je povinný bezodkladne oznamovať správcovi zmeny a skutočnosti rozhodujúce pre výpočet platieb podľa predchádzajúceho odseku najneskôr do 15 dní od zmeny stavu.
5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, prenajatie bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti (narodenie dieťaťa, úmrtie), ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za vzniknutú škodu.
6. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.
7. Vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o užívaní spoločných častí, príslušenstva a zariadení domu a pozemku prislúchajúcemu k domu, o výške tvorby a konkrétnom použití fondu. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pričom za každý byt a nebytový priestor v bytovom dome má vlastník jeden hlas. Pri hlasovaní spoluvlastníkov bytu je platný hlas len v prípade ich zhodného prejavu vôle. Pre hlasovanie platia ustanovenia § 14 zákona č. 367/2004 Z. z.
8. V prípade nepredvídaných havárií vlastníci znášajú finančné dôsledky, ak na fonde nebude dostatok prostriedkov na likvidáciu havárie. Vlastníci bytov znášajú škodu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, ktorá bola spôsobená poruchou v ich byte.
9. Ak vlastník vykoná len čiastočnú úhradu splatných preddavkov, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí: 1. záloha na služby, 2. fond prevádzky, údržby a opráv, 3. poplatok za správu.
10. Vlastníci sú povinní umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v prípadoch opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, montáže, opravy a kontroly meracej a regulačnej techniky, zisťovania spotreby vody, tepla a pod., správcovi a zvolenému zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak vlastník spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt (nebytový priestor), znáša náklady na odstránenie vzniknutej škody.

**ČLÁNOK IV.
SPRÁVA SPOLOČNÝCH ČASTÍ, ZARIADENÍ,
PRÍSLUŠENSTVA DOMU A POZEMKU**

1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva domu a pozemku zabezpečuje správca vlastnými kapacitami, alebo dodávateľským spôsobom po rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
2. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

**ČLÁNOK V.
OPRÁVNENIE A SPÔSOB HOSPODÁRENIA
S FONDOM PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní mesačne vopred uhrádzať na účet u správcu úhrady za plnenia. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
2. 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 príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu, rekonštrukciu domu ako aj na iné investície, s ktorými súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií.
4. Prostriedky fondu môže správca použiť len na financovanie prevádzky domu, údržby a opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu, prípadne ich zlepšenie, alebo na iné investície s vykonaním ktorých súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov a budúcich vlastníkov v dome. Predchádzajúci súhlas vlastníkov a budúcich vlastníkov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 497,91 € s výnimkou havárií. Pri opravách a údržbe v jednotlivom prípade nepresahujúcom čiastku 331,94 € je potrebný súhlas zvolených zástupcov v dome. Nad túto čiastku je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v dome.
5. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv domu.
6. 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.
7. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú vlastníkom bytov, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

8. Prostriedky fondu sa vedú na osobitnom účte, v analytickom členení jednotlivých domov. Správca ich nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.
9. Správca je povinný oboznámiť vlastníkov bytov so stavom fondu v prípade, ak o to požiadajú.

ČLÁNOK VI. OSOBITNÉ A PRECHODNÉ USTANOVENIA

1. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu k ich zastupovaniu v právnych úkonoch pri zabezpečovaní povinností podľa čl. II tejto zmluvy, pri zabezpečovaní pohľadávok vzniknutých neplnením si povinností vlastníkov podľa čl. III tejto zmluvy a k uzatváraniu zmlúv na prenájom spoločných častí, zariadení domu, ak s prenájomom súhlasí nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov v dome. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu na právne úkony v súvislosti s využitím zákonného záložného práva pri vymáhaní dlhu od neplatičov – vlastníkov bytov.
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
3. Vlastníci splnomocňujú správcu na výkon činností a právne úkony uvedené v zmluve, ktoré bude správca uskutočňovať na zabezpečenie povinností podľa článku II a V.

ČLÁNOK VII. SKONČENIE VÝKONU SPRÁVY

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán s trojmesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Vlastníci bytov môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov. Vlastníci oznámia správcovi najneskôr 30 dní pred uplynutím výpovednej lehoty nového správcu domu, resp. osobu zodpovednú za prevzatie materiálov súvisiacich so správou domu a správy o činnosti správcu.

ČLÁNOK VIII. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas.
2. Táto zmluva sa vyhotovuje v 2 rovnopisoch, z ktorých po jeden obdrží vlastník a jeden správca.
3. V súvislosti so zavedením meny euro bol prepočet peňažných súm uvádzaných v tejto zmluve vykonaný v súlade so zákonom č. 659/2007 Z.z., § 2, ods. 3.
4. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom podpisu zmluvnými stranami.
5. Všetky zmeny a doplnky k tejto zmluve môžu byť prijaté len po dohode zmluvných strán v písomnej forme.
6. Zmluva bola zmluvnými stranami prečítaná, zmluvné strany obsahu porozumeli a na znak súhlasu s ňou ju vlastnoručne podpísali.

V Trebišove, dňa ...

Za správcu:

Vlastník bytu :