

ZMLUVA č. VS 1000009

o výkone správy uzatvorená v zmysle z.č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi účastníkmi:

1. **Správca:** **By t komfort, s.r.o., SNP 9, Nové Zámky**
zastúpený konateľom Ing. Štefanom Tóthom,
reg. v O.R. Okr. súdu Nitra, Oddiel Sro, Vložka Č. 14198/N
IČO: 36 555 193

2. Vlastníci bytov: nám. Gy. Széchényiho 1,2 súp.č.: 4290

c. bytu	Vlastník	dát. narodenia	Spoluvlastník	dát. narodenia
1.	Judita Muržicová	2.8.1950		
	Štefan Nagy	12.2.197E	rrika Nagyová	12.11.1970
3.	Ján Šimovič	12.10.1948	Klára Šimovičová	14.4.1951
4.	Emília Horeňajová	1.5.1945	Dánka Valkovičová	12.7.1968
5.	František Ryska	30.6.1956		
6.	Danica Pauová	16.4.1947	Igor Paul, Ing.	2.5.1969
			viarian Paul, Ing.	76.5.1978
7.	Andrea Danihelová	19.5.1974	Mária Danihelová	28.10.1993
			Richard Danihel	31.3.1998
8.	Helena Žáčiková	22.12.1946		
9.	Martin Čabadač	19.9.1972		
10.	Juliana Hlinková	8.9.1948		
11.	Železničná polícia SR			
12.	Peter Lalák	16.11.1978		
13.	Božena Kukanová	9.2.1946		
14.	Zuzana Rosenbergová, Ing.	30.12.1981	Iarek Vóros	2.2.1981
15.	Viktória Danišová, Mgr.	30.8.1973		
16.	Jozef Jakubek	9.3.1948	Helena Jakubeková	28.8.1951
1.	Pavol Burieta	12.9.1941	laodaléna Burietová	25.2.1945
2.	Štefan Nagy	8.9.1950	Alexander Fekete	21.2.1963
3.	Miroslav Malik	28.4.1969	žana Maliková	7.2.1969
4.	Miroslav Pápeš	15.10.1965	ienáta Pápešová	19.6.1969
5.	L'udovít Fabó	14.4.1937	Adriana Fabóová	16.1.1961
			van Fabo	24.9.1962
6.	Andrej Klišťinec	1.6.1946	Emília Klišťincová	17.10.1947
7.	-adislav Valko	23.1.1949	Helena Valková	16.12.1953
8.	Lenka Šulíková, Mgr.	30.5.1977	Barbora Farkašová, Mgr.	21.2.1973
9.	Margita Nováková	28.6.1938		
10.	-adislav Majercsik	9.5.1959	Magdaléna Majercsiková	10.6.1965
11.	Jozef Bizik	20.3.1946	Mária Biziková	8.12.1946
12.	äbnadik Bacho	15.7.1947	Zuzana Bachová	S.6.1948
13.	Gabriela Biderová	14.10.1947		
14.	Jozefína Mesárošová	19.3.1952		
15.	Mária Jeseničová, Bc. Y?r.	19.11.1967		
16.	Cyril Minárik	12.4.1949	«1árja Mináriková	17.7.1951

Článok I. Úvodné ustanovenie

Súčasní vlastníci bytov a nebytových priestorov ako aj tí vlastníci, ktorí prístupujú k tejto zmluve poverujú výkonom správy pre zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu súpisné č. 4290 v Nových Zámkoch na ul. /ďalej len "dom"/ a pozemku prislúchajúcemu k domu, zabezpečovanie plnení spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov a ďalších služieb za podmienok ďalej uvedených v tejto zmluve, správcu - **Bytkomfort s.r.o., Nové Zámky**.

Článok II. Práva a povinnosti správcu domu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom, orgánmi štátnej správy a samosprávy, orgánmi činnými v trestnom konaní a inými orgánmi.
- 2.1. Správca je povinný viesť samostatné (bankové) analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv správca vedie oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. 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 zákona. Správca nesmie použiť majetok vlastníkov na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu a nesmie tento majetok využiť vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- 2.2. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu.
- 2.3. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy do výšky splatených úhrad za plnenie alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, tovarov a prác, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy nesie vlastník bytu a nebytového priestoru v dome iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi. Táto zodpovednosť sa vzťahuje aj na plnenia súvisiace s poskytnutím úverov, pôžičiek a dotácií.
- 2.4. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu za plnenie 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.
3. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:
 - a) zabezpečiť:
 - vedenie účtovníctva o správe domu
 - opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov

- odborné prehliadky a skúšky zdvíhacích, elektrických a plynových technických spoločných zariadení podľa platných predpisov iné plnenia v súlade s osobitnými právnymi predpismi /napr. predpisy o požiarnej ochrane, BOZP, stavebný zákon, všeobecne záväzné nariadenia (VZN) mesta/ až do výšky finančného krytia týchto požiadaviek - odstraňovanie havarijných stavov a obnovenie prevádzky objektu
- b) zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu už vytvorených zdrojov finančného krytia a to:
 - dodávku tepla pre vykurovanie a teplú vodu dodávku vody z verejných vodovodov a vodárni odvádzanie splaškových vôd, dažďových a zrážkových vôd osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - servis a opravy výtahu
 - starostlivosť a odčítavanie meračov spotreby vody v bytoch a nebytových priestoroch
 - poskytovanie zmluvných služieb na základe objednávky vlastníkov.
- c) pri správe domu sa správca zaväzuje a je povinný:
 - hospodáriť s majetkom vlastníkov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy
 - uprednostňovať záujmy vlastníkov pred vlastnými záujmami a dbať o ochranu práv vlastníkov a nebytových priestorov
 - zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorú spôsobili tretie osoby alebo vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome
 - vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - určovať výšku mesačných preddavkov na úhradu plnení upozorňovať v prípadoch nepravidelných úhrad za plnenia a úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv na povinnosť uhrádzať riadne a včas
 - sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade so zákonom vymáhať vzniknuté nedoplatky umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov na ich požiadanie nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu
 - prevádzky, údržby a opráv
 - zvolávať schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa potreby, najmenej však jedenkrát za rok alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv na kalendárny rok
 - podať návrh na exekučné konanie
 - podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, podľa § 8b písm. i/ zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov na uspokojenie pohľadávok, ak výška pohľadávky dosiahne výšku 6-mesačného predpisu alebo prevyší 830 €
 - pri obstarávaní služieb a tovaru dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a pritom sa riadiť rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa
 - zodpovedať za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v predmetnom dome.
 - Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom tovarov a služieb v rámci zmluvy o výkone správy nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru iba v prípade, ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

r

- d) správca sa zaväzuje zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy a to: poistenie domu proti živelným pohromám a pre prípad škody spôsobenej vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome na náklady vlastníkov bytov a nebytových priestorov ďalšie služby podľa odôvodnených požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vytvorených finančných podmienok a prevádzkových možností správcu, ak sa vlastníci so správcom o tom dohodnú

- e) pri výkone správy je správca oprávnený: vstupovať do domu, do spoločných častí a spoločných zariadení domu v prípade havárií a opráv zariadení, správca je oprávnený podať návrh na zápis zákonného záložného práva, do katastra nehnuteľností ak pohľadávka vlastníka bytu a nebytového priestoru dosiahne výšku 3-mesačného predpisu alebo prevyší sumu 500 €.

Výšku mesačných preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv určujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva domu a príslušeného pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu, prípadne rekonštrukciu domu.

Tieto náklady znášajú vlastníci podľa veľkosti plochy bytu alebo nebytového priestoru, a budú tvoriť **0,398 C/m²** a mesiac.

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.

Správca je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome a to najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka za predchádzajúci rok, zároveň je povinný predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov 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. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.

Skutočné náklady za poskytnuté plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru rozúčtuje správca medzi jednotlivé byty a nebytové priestory v dome podľa dohody s vlastními bytov a nebytových priestorov alebo ak spôsob rozúčtovania priamo upravuje právny predpis postupuje sa podľa tohto predpisu.

Vlastníci a správca sa dohodli na nasledovnom spôsobe rozúčtovania nákladov na plnenia poskytované podľa čl. II. bod 3/, písm. b) zmluvy:

- a) Náklady na dodávku tepla a teplej úžitkovej vody (ďalej len TÚV) pre dom fakturované dodávateľom sa rozúčtujú v pomere nameraných údajov bytovými meračmi odobraného tepla a TÚV.

Pomer základnej a spotrebnej zložky na rozpočítanie nákladov na vykurovanie od roku 2010 : základná zložka 30% a spotrebná zložka 70%.

Teplá úžitková voda v pomere základnej zložky 10% a spotrebnej zložky 90%.

- b) Studená voda.

Náklady na dom fakturované dodávateľom sa rozúčtujú v pomere nameraných údajov bytovými vodomermi na SV.

- c) Odvádzanie dažďovej a zrážkovej vody,

ä č. VS 1000009 o výkone správy

Fakturované náklady sa rozúčtujú podľa veľkosti podlahových plôch bytov a nebytových priestorov.

- d) Osvetlenie spoločných priestorov, prevádzka a opravy výťahov.
Fakturované náklady sa rozúčtujú podľa počtu osôb obývajúcich jednotlivé byty a nebytové priestory.
- e) Náhradným spôsobom ak vlastník bytu a nebytového priestoru nemá namontovaný bytový vodoměr na SV, alebo TÚV, alebo ich poškodí, alebo poškodí pomerový merač vykurovacích nákladov osadených na radiátoroch
- f) Zmluvné strany sa dohodnú na spôsobe určenia spotrebovanej studenej vody odhadom v prípadoch poruchy určeného merača alebo pri nesprístupnení bytu, nebytového priestoru podľa príslušnej smernice vydanéj správcom.
- g) Na výpočet koeficientov pri spotrebe SV a TÚV sa použijú údaje podružných meračov, resp. spotreba určená odhadom podľa príslušnej smernice vydanéj správcom v porovnaní na fakturačné merače.

K zmene dohodnutého spôsobu rozúčtovania nákladov na plnenia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento spôsob neupravuje všeobecne záväzný právny predpis.

6. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu svojej činnosti týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Správca zároveň prevedie zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. 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 zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu výkone správy a iným správcom alebo si nezalozia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne a predsedu spoločenstva určí správca.

Článok III. Práva a povinnosti

vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný v súlade s touto zmluvou poukazovať čiastku uvedenú na aktuálnom kalkulačnom liste - predpis - ako preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv a za plnenia mesačne vopred, pričom za úhradu sa považuje pripísanie uhradenej čiastky na účet domu vedeného správcom. Povinnosť uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv vzniká vlastníkom bytu a nebytového priestoru od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vykonáva úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, tak sa pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
2. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný na účet domu vo vyššie uvedenom termíne poukazovať:
 - a) preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

Zmluva e. VS 1000009 o výkone správy

í /

- b) preddavky za plnenia
- c) dohodnutý poplatok pre správcu za vedenie správy bytu vo výške 4,83 C/mesiac vrátane 20 % DPH.
- d) cena stanovená v bode 2c) tohto článku zmluvy sa upraví o ročnú mieru inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Cena podľa tohto bodu sa upraví raz ročne, s účinnosťou od roku 2011. Pre prípad omeškania termínu úhrad za plnenia a preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,03 % denne z včas neuhradenej sumy. Zmluvná pokuta je príjmom príslušných účtov domu vedených pre úhradu plnení a úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný uhradiť správcovi preukázateľné výdavky súvisiace s vymáhaním úhrad za plnenia a úhrad do fondu prevádzky, údržby a opráv a z titulu omeškania úhrady preddavkov a vyúčtovania.

Uvedené výdavky sú príjmom správcu nad rámec poplatku za vedenie správy.

Vyúčtovaním zistený nedoplatok na úhradách za plnenia a do fondu prevádzky, údržby a opráv je vlastníkom bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť na účet domu do 15 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom bytu a nebytového priestoru preplatený zistený vyúčtovaním na úhradách za plnenia poskytované pri užívaní bytu a nebytového priestoru.

V prípade nedostatku finančných prostriedkov na účte domu v zaujme vrátenia preplatku správcu finančné prostriedky na účte domu doplní z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv a v prípade nedostatku prostriedkov aj na tomto účte správca vrátenie preplatených bude riešiť osobitnou dohodou s vlastníckymi bytov a nebytových priestorov.

Vlastník je povinný uhrádzať na účet domu vedeného správcom úhrady za plnenia, úhrady poplatku za správu a úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv nasledovným spôsobom:

- bezhotovostnou formou, prevodom z účtu vlastníka na účet domu
- formou inkasa
- v hotovosti do pokladne správcu
- platobnou kartou v pokladni správcu

Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný oznámiť správcovi všetky dôležité skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a nebytového priestoru a to do 8 dní odo dňa keď došlo k zmene rozhodnej skutočnosti. Prípadnú škodu ako dôsledok zanedbania tejto povinnosti znáša vlastník. Náhrada škody je príjmom účtu domu pre fond prevádzky, údržby a opráv.

Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome sa zaväzuje nezasahovať do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že nebude obmedzovať alebo znemožňovať výkon vlastníckeho práva tým, že bude hrubo poškodzovať byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a spoločné nebytové priestory a príslušenstvo domu a nebude narušovať pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ohrozovať bezpečnosť alebo porušovať dobré mravy v dome. Vlastník bytu si je vedomý, že na návrh niektorého zo spoluvlastníkov môže súd nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru sa zaväzuje umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi správcu a osobe oprávnenej vykonávať opravu alebo údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte alebo

/ .

nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Zodpovednosť za škody vzniknuté nesplnením tohto záväzku nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru.

8. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný pre realizáciu stavebných úprav v byte alebo nebytovom priestore požiadať správcu a príslušný stavebný úrad o súhlas na ich realizáciu.

Článok IV. Účasť

vlastníka na správe domu

1. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome sa zúčastňuje na správe domu účasťou na schôdzi vlastníkov a prostredníctvom hlasovania na rozhodovaní o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve domu a pozemku prislúchajúceho k domu. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru správcom domu minimálne 5 dní pred termínom schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým.
2. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvoliť schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť ne zvolal schôdzu správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.
3. Vlastníci pri hlasovaní na schôdzi rozhodujú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie rozhoduje nadpolovičná väčšina zúčastnených, ak zákon neustanovuje inak.
4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene formy výkonu správy rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pričom písomné overenie môže vykonať aj notár alebo obecný úrad. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo sa obrátiť na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome môže písomne s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcoví vlastníkov.
5. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o výkone správy alebo o zmluve o spoločenstve môže správca, zástupca vlastníkov alebo predseda vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň



konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky ak ich je viac označených poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, na ktorých sú nadpisy „áno“ a „nie“. V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, zástupca vlastníkov alebo predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo sa obrátiť na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov

je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome 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.

V prípadoch havárií správca vykoná zásah na ich odstránenie ihneď ako sa o havárii dozvedel a to bez účasti zástupcu vlastníkov. Opodstatnenosť zásahu do výšky nákladov v sume 400,-C schvaľuje zástupca vlastníkov a nad uvedenú výšku nákladov schvaľujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov. Opravy a údržbu objednáva u správcu zástupca vlastníkov v rozsahu limitu 400,- C a nad tento limit na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, o čom musí mať zástupca vlastníkov zápisnicu spolu s výsledkami hlasovania. V prípade, že vlastníci zástupcu vlastníkov nedelegujú, preberá jeho úlohy a právomoci správca. Zadaní vlastníkov vo vzťahu k správcovi, ktoré prekračujú rámec tejto zmluvy o výkone správy môže správca s vlastníckmi /väčšinou vlastníkov/ dohodnúť mimo rámec tejto zmluvy o výkone správy podľa osobitých podmienok /napr. pri prevzatí funkcie obstarávateľa alebo investora prác, dozorovania prác a pod./.

O priebehu schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyhotoví zástupca vlastníkov zápisnicu spolu s príslušnou listinou o účasti vlastníkov na schôdzi, (prezenčná listina).

Článok V.

Zásady hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv a dispozícia s ním

Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky na prevádzku, údržbu a opravy ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z tohto fondu sa financujú výdavky na opravu balkónov, terasy a lodží. Prostriedky fondu môže správca prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Po preklenutí nedostatku prostriedkov sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv. Prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho obdobia.

2. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - y z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej y bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkov m zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona,
 - pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu i, údržby a opráv domu,
 - predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu ločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy L, dražby bytu áieuu iikDyiuveiu piesuiiu, vu vybKK puničudvuf. v bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) príjmy alebo spoločných „, v dome nedohodli inak.

Článok VI. Záverečné a prechodné ustanovenie

1. Vlastník bytu a nebytového priestoru splnomocňuje správcu na právne úkony vo svojom mene súvisiace so zabezpečením úloh pri správe domu. Z týchto úkonov je priamo zaviazaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome.
2. V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona o ochrane osobných údajov dávajú vlastníci bytov správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve, v informačnom systéme správcu za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovených touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch keď to vyžadujú platné právne predpisy, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytov oprávnený svoj súhlas odvolať. Vlastníci bytov dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci bytov povinný bezodkladne oznámiť správcovi. Za škodu spôsobenú pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou zodpovedá ten z účastníkov tejto zmluvy, ktorý ju zavinił. Nový vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade nadobudnutia bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva bude správcu o tejto skutočnosti bezodkladne informovať.
3. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú. Vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome môžu zmluvu o výkone správy vypovedať pri dodržaní podmienky podľa § 14 zákona. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede. Pri zmene vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru je každý nový vlastník povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy k príslušnému bytu v dome čo prehlási v kúpnej zmluve. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o výkone správy. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru doterajší vlastník od zmluvy odstupuje. Závazky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Účastníci kúpnej zmluvy to upravia v kúpnej zmluve. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
4. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo.

Zmluva č. VS 1000009 o výkone správy

Úvar SBaO

f

5. Právne vzťahy neupravené týmto dodatkom je potrebné posudzovať podľa platnej právnej úpravy z. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a podľa ustanovení všeobecne platných právnych predpisov.
6. Meniť alebo dopĺňať túto zmluvu je možné len formou očíslovaných písomných dodatkov.
7. Každý účastník tejto zmluvy ako aj vlastníci, ktorí pristupujú k nej obdržia 1 kópiu zmluvy.
8. Zmluvné strany spoločne vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá slobodne, vážne, je formulovaná určito a zrozumiteľne a na znak súhlasu s jej obsahom ju potvrdzujú vlastnoručnými podpismi.
9. Táto zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome a správcom a účinnosť dňaj.i.fy..!.,!&.7.3

č. bytu	Vlastník	podpis	Spoluvlastník	podpis
1.	Judita Muržicová	'/H /		
2.	Štefan Načov		Erika Načovová	*"7 jji-^~o? /
3.	Ján Šimovič		Klára Šimovičová	/
4.	Emília Horeháiová		Dánka Valkovičová	
5.	František Ryska			
6.	Danica Paulová		Igor Paul, Ing.	
7.	Andrea Danihelová		Marián Paul, Ing.	i
			Mária Danihelová	
			Richard Danihel	
8.	Helena Žáčiková	■ <\$		
9.	Martin Cabadaí			
10.	Juliana Hlinková			
11.	Železničná polícia SR			
12.	Peter Lalák			
13.	Božena Kukanová			
14.	Zuzana Rosenbergová, Ing.	Č I I I I	Marek Voros	
15.	Viktória Danišová, Mgr.			
16.	Jozef Jakubek		Helena Jakubeková	
1.	Pavol Burjeta		Maďaléna Burietová	
2.	Štefan Načov	W' í \ i	Alexander Fekete	
3.	Miroslav Malk	K v, ^ \	Dana Malková	
4.	Miroslav Pápeš		Renáta Pápešová	
5.	Ludovít Fabó	.A	Adriana Fabóová	i
			Ivan Fabo	
6.	Andrej Klišťinec		Emília Klišťincová	
7.	Ladislav Valko	l-i v---,	Helena Valková	■ / 7
8.	Lenka Šulíková, Mgr.	& n ■ f O—>	Barbora Farkašová, Mgr.	p/ 'i \ ^
9.	Maroita Nováková	/s -C' y/c <■		A
10.	Ladislav Majersik	SÁLY	Maďaléna Majersiková	
11.	Jozef Bizik		Mária Biziková	VmLrrZtit
12.	Žeňadik Bacho		Zuzana Bachová	
13.	Gabriela Biderová			
14.	Jozefína Mesárošová	n v' ■ l-U^A-á-r-t^		
15.	Mária Jeseničová, fe.%	'?ú, - --r-		
16.	Cyril Minárik	/ t	Mária Mináriková	

T

Správca:

V Nových Zámkoch dňa .

Bytkomfort, s.r.o.