

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa § 8a ods.1 Zákona č.182/1993 Z.z
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Čl. I Zmluvné strany

Správca: **MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.**
so sídlom: Bratislavská 612/18, 010 01 Žilina
registrovaný: Obch. register OS v Žiline, oddiel Sro., Vložka č. 53486/L
zastúpený: Ing. Marián Tabaček, PhD. - konateľ spoločnosti
IČO: 45711810
IČ DPH : SK2023106272
DIČ: 2023106272

Ďalej len „správca“

Vlastník: **Slovenská republika zastúpená Ministerstvom vnútra Slovenskej republiky**
so sídlom: Pribinova 2, 812 72 Bratislava
zastúpený: Ing. Michaela Boďová, generálna riaditeľka sekcie hnutelného a nehnuteľného
majetku Ministerstva vnútra Slovenskej republiky na základe plnomocenstva, č.p.:
KM-OPS4-2018/001604-232 zo dňa 01.06.2018
IČO: 00151866
DIČ: 2020571520

Ďalej len „vlastník“

**nebytových priestorov nachádzajúcich sa v Polyfunkčnom objekte EUROPALACE
so súp. č. 8556 na ul. Vysokoškolákov v Žiline uvedených v prílohe č. 1, ktorá tvorí
neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy**

Čl. II Predmet zmluvy

1. Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov bytov a NP a správcu, (ďalej len „zmluvné strany“) pri zabezpečovaní správy objektu. Správca je povinný vykonávať správu objektu, samostatne, v mene a na účet vlastníkov bytov a NP v objekte, a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a NP v objekte pre súdom.
2. Ak táto zmluva, alebo Zákon č.182/1993 Z.z. neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP Občiansky zákonník a osobitné predpisy.
3. Vlastníci bytov a NP poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva, pozemku, ďalej zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a NP a ďalších služieb, za podmienok dohodnutých touto zmluvou.
4. Správca sa zaväzuje, že podľa platných právnych predpisov a noriem, v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených pre vlastníka bytu a NP v polyfunkčnom objekte **súp. č. 8556** (ďalej len „objekt“), nachádzajúcom sa v okrese Žilina, obec Žilina, k.ú. Žilina, na **parc.č 7930/42** zastavané plochy a nádvoria o výmere 5678 m² (ďalej len „zastavaný pozemok“) a zapísaného na **LV č. 8481**, ako aj príľahlých pozemkov (ďalej len „príľahlé pozemky“), zabezpečí správu objektu a plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v predmetnom objekte v rozsahu uvedenom v Čl.III tejto zmluvy.
5. Za účelom zabezpečenia správy objektu spolu so zastavanými a príľahlými pozemkami v zmysle Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov uzatvára vlastník so správcom túto zmluvu o výkone správy.
6. Pre účely tejto zmluvy:
a) spoločnými časťami objektu sú: časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie, kotolne a výmenníkové stanice vrátane

technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, miestnosti na umiestnenie nádob pre komunálny odpad (ďalej len „spoločné časti“)

b) spoločnými zariadeniami objektu sú: zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto objektu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo objektu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, spoločné TV antény, bleskozvody, dymovody, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky, vzduchotechnika, protipožiarne zariadenia a pod. (ďalej len „spoločné zariadenia“)

c) príslušenstvom objektu sa rozumejú napr. oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k objektu (ďalej len „prílušenstvo“)

d) zástupcom vlastníkov sa rozumie v súlade s par.8a, odst.5 Zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v platnom znení zástupca zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a NP (ďalej aj len „ZV“)

e) oznamovaním informácií vlastníkom bytov a NP spôsobom v dome obvyklým sa na účely tejto zmluvy rozumie vyvesenie oznámenia v priestoroch objektu, príp. doručenie oznámenia do poštových schránok jednotlivým vlastníkom bytov a NP v objekte (ďalej len „oznamovanie“). Za týmto účelom je vlastníkom bytu a NP mať riadne označenú poštovú schránku.

f) doručovaním sa rozumie listina doručená jednotlivým vlastníkom bytov a NP prostredníctvom poštového podniku. Za deň doručenia sa považuje deň, kedy sa listina dostala do sféry dispozície adresáta. Bežné postupovanie informácií zo strany správcu môže byť jednotlivým vlastníkom bytov a NP zasielané aj elektronickou formou. (ďalej len „doručovanie“)

V zmluve sú použité nasledovné skratky, pod ktorými sa rozumie:

FPÚaO – fond prevádzky, údržby a opráv

SV – studená voda

NP – nebytový priestor

VZN – všeobecné záväzné nariadenie

ZV – zástupca vlastníkov

7. Správca sa zaväzuje, že za podmienok uvedených v tejto zmluve pre vlastníkov bytov a NP v objekte zabezpečí správu tohto objektu a plnenia spojené s užívaním bytov a NP v predmetnom objekte tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych ku všetkým bytom, nebytovým priestorom, a garážovým státiam v objekte.
8. Vlastníci bytov a NP sa zaväzujú, že za zabezpečenie dojednanej správy zaplatia správcovi odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

Čl. III

Rozsah a obsah predmetu plnenia

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu objektu obstarávaním služieb a tovaru, ktorými pre vlastníkov bytov a NP na základe ich požiadavky a na ich náklady zabezpečí :
 - a. prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí objektu, spoločných zariadení objektu, príslušenstva, príslušenstva,
 - b. služby spojené s užívaním bytu alebo NP,
 - c. dodávku tepla a dodávku tepla na chladenie,
 - d. dodávku studenej vody (SV) a odvod odpadových vôd,
 - e. dodávku elektrickej energie v spoločných častiach a zariadeniach objektu,
 - f. osvetlenie spoločných priestorov objektu
 - g. upratovanie spoločných priestorov objektu
 - h. prevádzkyschopnosť, údržbu a servis vyhradených technických zariadení, vrátane pravidelných prehliadok a revízií,
 - i. prevádzkyschopnosť, údržbu a servis technických a technologických zariadení,
 - j. čistenie prístupových chodníkov, zimnú údržbu chodníkov na príslušenstve pozemkoch
 - k. deratizáciu a dezinfekciu v objekte
 - l. 24 hodinovú havarijnú službu v objekte
 - m. 24 hodínú strážnu službu v objekte
 - n. poistenie spravovanej nehnuteľnosti v renomovanej poisťovni proti škodám spôsobeným živelnou udalosťou, najmä požiarom, bleskom, výbuchom, nárazom motorového vozidla, víchricou, krupobitím, záplavou, povodňou, zemetrasením dosahujúcim aspoň šiesty stupeň stupnice MCS, ťažkou snehu alebo námrazy, ďalej škodám v prípade zničenia, poškodenia budovy, úmyselného

- poškodenia vecí, ktoré tvoria súčasť budovy, poškodenia neznámym páchatelom a proti škodám spôsobeným vodou z vodovodných zariadení alebo zariadení ústredného kúrenia
- o. vedenie účtu objektu v banke
 - p. drobné údržbárske a pomocné práce
 - q. spracovávanie účtovných dokladov a vedenie účtovníctva objektu,
 - r. evidenciu príjmov a výdajov FPÚaO objektu,
 - s. vymáhanie škody, nedoplatkov vo FPÚaO, nedoplatkov za služby spojené s užívaním bytov a NP a iných nedoplatkov,
2. Správca zabezpečí vedenie economickej a technickej agendy objektu.
 3. Správca zabezpečí vykonanie prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení (plynové, tlakové, elektrické a zdvíhacie) a požiaru bezpečnosť objektu v zmysle príslušných všeobecne záväzných právnych predpisov. Správca zabezpečí vedenie revízijských kníh k jednotlivým zariadeniam v objekte. Opravy vyplývajúce z revízií a požiaru kontrol zabezpečí správca na základe súhlasu vlastníkov, alebo zástupcov vlastníkov a zabezpečeného finančného krytia. Na termíny zákonom predpísaných revízií a kontrol je správca povinný upozorňovať zástupcov vlastníkov plánom revízií a opráv.
 4. Správca sleduje úhrady preddavkov za plnenia a úhrady preddavkov do FPÚaO od vlastníkov bytov a NP a vymáha vzniknuté nedoplatky. Nedoplatky vymáha písomnými upomienkami a v rámci súdneho a exekučného konania. Správca je oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo NP na uspokojenie pohľadávok ak takýto návrh schválila nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v objekte.
 5. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a NP uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov.
 6. Vlastníci bytov a NP splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval v konaní na stavebnom odbore príslušného miestneho úradu vo veciach stavebného konania, v rozsahu uznesení zo schôdzy vlastníkov, resp. výsledkov písomného hlasovania.

Čl. IV **Práva a povinnosti správcu**

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy ako aj uznesení zo schôdzí vlastníkov prijaté v súlade so zákonom.
2. Správca je povinný:
 - a. hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a NP s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - b. dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a NP a uprednostňovať ich pred vlastnými,
 - c. zastupovať vlastníkov bytov a NP pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v objekte,
 - d. vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a NP,
 - e. sledovať platenie úhrad za plnenia spojené s užívaním bytov a NP a úhrad preddavkov do FPÚaO od vlastníkov bytov a NP a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f. správca je oprávnený v záujme vlastníkov bytov a NP v objekte uzatvárať splátkové kalendáre s neplatičmi s písomným súhlasom zástupcu vlastníkov
 - g. umožniť vlastníkovi bytu alebo NP na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy objektu, alebo čerpania FPÚaO,
 - h. zvolať schôdzu vlastníkov v zmysle zákona najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a NP v objekte, písomnou formou, a to do 15 dní od doručenia žiadosti. Ak tak správca neučiní v stanovenej lehote, sú vlastníci oprávnení zvolať schôdzu sami.
 - i. zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy objektu v súlade so zákonom a touto zmluvou o výkone správy, ako aj činnosti, na ktorých sa dohodnú vlastníci so správcom.
3. Na zabezpečenie plnenia zmluvných dojednaní určí správca predpis mesačnej preddavkovej platby za služby a plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP uvedených v Čl.III, ods.1, tejto zmluvy, príspevok do FPÚaO objektu a vchodu a poplatok za výkon správy, s prihliadnutím na predpokladané náklady a skutočné náklady v predchádzajúcom období. Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby na základe ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb, resp. pri zmene podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby zo strany vlastníka bytu. Takto stanovené mesačné preddavky správca doručí vlastníkom vo forme predpisu mesačnej preddavkovej platby za užívanie bytu alebo NP
4. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a NP v objekte a prostriedky FPÚaO objektu a FPÚaO vchodov, (ďalej len „majetok vlastníkov“) správca vedie oddelene od účtov správcu v banke. Majiteľom bankového účtu objektu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a NP. Správca je

oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte objektu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa platnej právnej úpravy. Majetok vlastníkov na tomto účte nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré nesúvisia s činnosťou bezprostredne spojenou so správou objektu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Finančné prostriedky vlastníkov nemôžu byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktoré smeruje proti majetku správcu.

5. Správca predloží na požiadanie vlastníkovi alebo zástupcom vlastníkov, ak je zároveň vlastníkom bytu alebo NP v predmetnom objekte, k nahliadnutiu výpisy z bankového účtu zriadeného podľa ods.4., faktúry za služby a plnenia súvisiace so správou objektu, prehľad tvorby a čerpania FPÚaO a ďalšie dokumenty súvisiace so správou objektu. Po skončení kalendárneho roku vykoná a vlastníkom predloží správca najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a NP, a to nasledovne:

Rozpočítanie nákladov na dodávku energií a služieb v objekte sa riadi pravidlami rozpočítavania nákladov na obstaranie energií a služieb v objekte, prijatými na schôdzi vlastníkov bytov a NP v súlade s právnymi predpismi a normami. Schválené pravidlá rozpočítavania nákladov tvoria samostatný dokument, ktorý je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a NP a správcu. Ustanovenia pravidiel rozpočítavania je možné meniť len na základe rozhodnutí vlastníkov bytov a NP a to vždy s platnosťou od nasledujúceho zúčtovacieho obdobia. V ojedinelých závažných prípadoch, v ktorých by mohlo dôjsť k podstatnému znevýhodneniu vlastníkov bytov a NP, je možné meniť pravidlá rozpočítavania nákladov aj pre už prebiehajúce zúčtovacie obdobie, pričom táto zmena pravidiel rozpočítavania musí byť odsúhlasená na schôdzi vlastníkov. V prípade rozporu schválených pravidiel rozpočítavania nákladov s platnými právnymi predpismi, je správca povinný postupovať v zmysle platnej právnej úpravy.

Pravidlá rozpočítavania upravujú rozpočítanie dodávok energií, médií a služieb najmä:

teplo, teplo na vykurovanie, teplo na prípravu teplej vody, teplo na chladenie, studenú vodu, plyn, elektrickú energiu, zrážkovú vodu, poistenie, strážna služba, upratovanie spoločných priestorov, servis a obsluha technických a technologických zariadení a pod.

6. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti a finančnom hospodárení týkajúcej sa objektu za predchádzajúci rok a vyúčtovanie použitia FPÚaO objektu a FPÚaO vchodov.
7. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok z vyúčtovania späť vlastníkom do 30 dní od doručenia vyúčtovania po zápočte pohľadávok a záväzkov vzniknutých a splatných do 30. apríla.
8. V prípade omeškania vlastníka s úhradou predpísanej mesačnej platby podľa mesačného predpisu preddávkových platieb je správca oprávnený účtovať úroky z omeškania z dlžnej sumy, stanovené v zmysle Nariadenia vlády č. 20/2013 Z.z.. Úroky z omeškania sú príjmom FPÚaO objektu. Správca je povinný jedenkrát ročne predložiť vlastníkom bytov a NP návrh ročného plánu opráv a údržby s návrhom na úpravu výšky tvorby FPÚaO.
9. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a NP v objekte správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcu sa objektu, vyúčtovanie použitia FPÚaO a úhrad za plnenia v lehote do 31.5. nemá až do ich predloženia nárok na úhradu poplatku za výkon správy; nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30.11. bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci rok podľa par.8b, odst.2, písm.h Zákona č. 182/1993 Z.z. v neskoršom znení.
10. Vlastníka, ktorý mešká s úhradou mesačnej preddávkovej platby, správca upozorní na plnenie jeho povinností prvou písomnou upomienkou spoplatnenou podľa cenníka správcu.
11. Ak vlastník neuhradí svoj dlh na základe prvej písomnej upomienky, správca pošle vlastníkovi druhú upomienku doporučenou zásielkou spoplatnenou podľa cenníka správcu.
12. Ak vlastník neuhradí svoj dlh na základe druhej písomnej upomienky, správca pošle vlastníkovi predžalobnú upomienku - pokus o zmier doporučenou zásielkou spoplatnenou podľa cenníka správcu.
13. V prípade, že vlastník nereaguje na upomienky a pokus o zmier zaslané správcom, správca postúpi vymáhanie nedoplatkov voči vlastníkovi právnomu zástupcovi a v tomto prípade vlastník znáša všetky náklady spojené s vymáhaním nedoplatku.
14. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a NP v objekte pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia, alebo do výšky zostatku FPÚaO v objekte. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu, alebo NP, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia, alebo úhradami preddávkov do FPÚaO správcovi.
15. Na požiadanie zástupcov vlastníkov správca predloží prehľad tvorby a čerpania FPÚaO. Vlastníci majú právo na základe dohody so správcom vykonať kontrolu účtovných dokladov, vedených správcom a správca je povinný požadované doklady predložiť. Poverení zástupcovia vlastníkov majú právo počas stránkových hodín správcu vykonať kontrolu účtovných dokladov a účtovníctva týkajúceho sa objektu, vedených správcom ohľadom objektu a správca je povinný požadované doklady predložiť.

16. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktoré smeruje proti majetku správcu.
17. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo z tejto zmluvy.
18. Správca nezodpovedá za záväzky, škody, sankcie kontrolných orgánov, porušenie práv vlastníkov bytov a NP alebo uplatnené nároky vlastníkov bytov a NP a tretích osôb, uplatnených voči vlastníkom bytov a NP a správcovi v prípadoch, že vlastníci bytov a NP neakceptovali návrhy, upozornenia a ponuky správcu na riešenie problému, ktorých nerealizovanie spôsobí škodu a ktorý bol základom uplatneného nároku, škody, alebo sankcie (napr. návrhu na realizáciu generálnych opráv, opráv, výmeny spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu, obstaranie meracích zariadení v zmysle právnych predpisov).

Čl. V

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov určuje Zákon č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, Občiansky zákonník a táto zmluva.
2. Vlastníci sú povinní pravidelne mesačne platiť na základe správcom stanoveného mesačného predpisu preddavkových platieb:
 - a. odsúhlasený príspevok do FPÚaO objektu a FPÚaO vchodov,
 - b. určené preddavkové platby na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov,
 - c. poplatok za výkon správy.
3. Platby podľa Čl.V, ods.2, sú vlastníci bytov povinní poukazovať mesačne vopred, formou preddavkov do 20. dňa v mesiaci na účet založený správcom podľa Čl.IV ods.4 tejto zmluvy.
4. V prípade omeškania platby je vlastník povinný zaplatiť úroky z omeškania uvedené v Čl.IV, ods.8 tejto zmluvy.
5. Vlastníci bytov sú povinní do 5 dní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb, najmä zmenu počtu bývajúcich osôb, odovzdanie bytu alebo NP do nájmu alebo podnájmu, zmenu vlastníka bytu alebo NP, zmenu kontaktných údajov vlastníka bytu alebo NP a adresy pre doručovanie.
6. Vlastníci bytov a NP na schôdzi zvolia:
 - a. zástupcu vlastníkov, ktorý bude zabezpečovať styk vlastníkov so správcom v rozsahu vyplývajúcom zo zákona a určenom touto zmluvou a uzneseniami prijatými na schôdzach vlastníkov.

Zástupca vlastníkov:

- informuje vlastníkov bytov a NP v objekte o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky objektu
 - je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a NP v objekte v súlade so zmluvou o výkone správy
 - nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v objekte podľa § 14 Zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov
 - má právo na poskytnutie informácií o jednotlivých neplatičoch domu v zmysle zákona, informácie o vymáhaní pohľadávok a stave súdnych, exekučných konaní, príp. dobrovoľných dražieb
 - je oprávnený čerpať prostriedky FPÚaO objektu, resp. FPÚaO vchodov do výšky limitu určeného vlastníckmi na čerpanie finančných prostriedkov fondov bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v objekte
 - má povinnosť neodkladne nahlásiť zistenú poruchu, havarijný stav, resp. hroziaci vznik škody na majetku vlastníkov
 - poskytuje súčinnosť správcovi pri kontrole nahláseného počtu bývajúcich osôb v bytoch, resp. osôb užívajúcich NP a v prípade sporu, je zástupca vlastníkov oprávnený vykonať zmenu počtu osôb a jeho stanovisko je pre správcu záväzná
7. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt alebo NP udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy v byte alebo NP, bez vedomia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musia byť dodržané.
 8. Vlastníci sú povinní odstrániť závädy a poškodenia, ktoré na iných bytoch, NP, na spoločných častiach, alebo spoločných zariadeniach objektu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt alebo NP užívajú.
 9. Vlastníci sú povinní umožniť na včasné požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo NP správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečujú sami, alebo ak ide o opravu spoločných častí objektu prístupných z ich bytu, alebo NP, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a NP a odpočet nameraných hodnôt.

10. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy objektu, alebo čerpania FPÚaO objektu a FPÚaO vchodu.
11. Vlastníci bytov a NP sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte a užívajúcich NP počas roka.
12. Ak vlastník bytu, alebo NP v objekte svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov, alebo NP takým spôsobom, že obmedzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo NP, spoločné časti objektu, spoločné zariadenia objektu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v objekte, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo NP v objekte nariadiť predaj bytu alebo NP (§11, ods.5 Zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov).
13. Vlastník bytu a NP je povinný ihneď, bez zbytočného odkladu, oznámiť správcovi a v prípade potreby preukázať príslušným dokladom najmä tieto skutočnosti:
 - zmeny počtu osôb užívajúcich byt alebo NP s uvedením dátumu zmeny,
 - prevod vlastníctva bytu, alebo NP na inú osobu, alebo právny subjekt s uvedením dátumu zmeny,
 - zmenu účelu využívania priestoru na bytové, alebo nebytové účely
 - ďalšie skutočnosti, rozhodné na určenie výšky úhrad za plnenia poskytované v súvislosti s užívaním bytu a NP
14. Vlastník bytu a NP sa zaväzuje zdržať sa akéhokoľvek konania a zásahov na spoločných častiach a zariadeniach objektu.
15. Vlastník bytu alebo NP v objekte je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu, alebo NP správcovi a osobe oprávnenej vykonať opravu a 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 NP, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte, alebo NP, a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník bytu, alebo NP neumožní na požiadanie vstup do bytu, alebo NP správcovi a osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu v byte, alebo NP, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním a odstránenie škody bude znášať na svoje náklady.

ČI. VI

Spôsob správy objektu

1. Vlastníci bytov v objekte majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe objektu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach objektu a spoločných zariadeniach objektu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opravách a to na schôdzach vlastníkov
2. Pri hlasovaní sa rozhoduje v súlade so Zákonom č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov.
3. Vlastník bytu alebo NP v objekte môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu, alebo NP v objekte. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov správcovi, alebo zástupcovi vlastníkov, príp. na vyžiadanie ktorémukoľvek vlastníkovi bytu a NP v objekte.
4. Za každý byt, alebo NP v objekte má vlastník bytu, alebo NP jeden hlas pripadajúci na jeden byt alebo NP v objekte. Ak je byt, alebo NP v objekte vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
5. Pri hlasovaní sa vlastníci bytov a NP môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pri hlasovaní písomnou formou musia byť vlastníci bytov a NP 7 dní vopred informovaní o otázkach hlasovania a o termíne hlasovania. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca, alebo zástupca vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v objekte obvyklým. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v objekte, ak par.14, odst.4 a 5 Zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov neustanovujú inak. V prípade neúspešného hlasovania, musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.
6. Prehlasovaní vlastníci bytov a NP majú právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Ak sa vlastník bytu, alebo NP nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v objekte obvyklým, má právo obrátiť sa na súd do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

Čl. VII Spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv objektu a vchodov slúži výlučne na úhradu nákladov spojených so zabezpečením prevádzky, údržby a opráv, prípadne vylepšenia spoločných častí a zariadení objektu, príslušenstva, príslušeného pozemku objektu. Finančné prostriedky tohto fondu nesmie správca s výnimkou prípadu uvedeného v Čl.VII, ods.12 tejto zmluvy použiť na iné účely. Správca vedie prostriedky vo fonde oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov na úhrady za energie a služby, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov.
2. Správca na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP vedie účtovne aj FPÚaO vchodov, pokiaľ je to v dome obvyklé.
3. Správca je oprávnený čerpať prostriedky z FPÚaO objektu a FPÚaO vchodov za účelom vykonania právnych predpisov stanovených revízií a kontrol spoločných častí a zariadení objektu.
4. Každý vlastník bytu a NP v objekte je povinný prispievať do spoločného FPÚaO objektu (ďalej len „FPÚaO objektu“) a do oddeleného FPÚaO vchodu (ďalej len „FPÚaO vchodu“) časti objektu, v ktorom sa jeho nehnuteľnosť nachádza, v súlade so zákonom a platnými uzneseniami vlastníkov prijatými na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní.
5. Do FPÚaO objektu a FPÚaO vchodu podľa Čl.VII, ods.3 prispieva vlastník mesačne vopred čiastkou schválenou vlastníkmi na schôdzi vlastníkov, alebo v písomnom hlasovaní.
Zo spoločného FPÚaO objektu sa financuje prevádzka, údržba a opravy tzv. absolútne spoločných častí a zariadení objektu, ktorými sú najmä: základy objektu, strechy, vodorovné a zvislé hydroizolácie a tepelné izolácie, prípojky energií a médií, štruktúrovaná kabeľáž, bleskozvod, priestory a technologické zariadenia výmenníkovej stanice, generátora elektrickej energie, a nízkonapäťovej rozvodne, zariadenia protipožiarnej ochrany, dažďové zvody, svetelná signalizácia výšky objektu (letecká prekážková signalizácia) a pod. a to aj v prípade ak sa nenachádzajú v spoločných častiach.
6. Oddelenými FPÚaO vchodov polyfunkčného objektu sú fondy:

FPÚaO vchodu 33A (byty)
FPÚaO vchodu 33C (byty)
FPÚaO vchodu 33D (byty)
FPÚaO vchodu 33B (nebytové priestory) / prízemie a 1. poschodie
FPÚaO vchodu 33B (nebytové priestory) / 2. a 3. poschodie
FPÚaO vchodu 4 (podzemná garáž) / suterén
FPÚaO vchodu 4 (podzemná garáž) / - 2. poschodie
FPÚaO vchodu 4 (podzemná garáž) / - 3. poschodie

(ďalej aj len „FPÚaO vchodu“)

Z oddelených FPÚaO vchodov sa financuje prevádzka, údržba a opravy spoločných častí a zariadení nachádzajúcich sa v príslušných priestoroch oddelených FPÚaO vchodov.

Z oddelených FPÚaO vchodov sa tiež uhrádza prevádzka, údržba a opravy NP a zariadení v nich sa nachádzajúcich, ktoré z hľadiska ich účelu slúžia aj ostatným vlastníkom bytov a NP, tvoriacich oddelený FPÚaO vchodu.

V prípade, že finančné prostriedky spoločného FPÚaO objektu nepostačujú na úhradu prevádzky, údržby a opráv tzv. absolútne spoločných častí a zariadení objektu, tieto sa budú financovať z oddelených FPÚaO vchodov v pomere súčtu spoluvlastníckych podielov priestorov tvoriacich jednotlivé oddelené FPÚaO vchodov k celkovému súčtu spoluvlastníckych podielov celého objektu.

O výške príspevku do oddeleného FPÚaO vchodu a o hospodárení s prostriedkami oddeleného FPÚaO vchodu rozhodujú výlučne vlastníci nehnuteľností nachádzajúcich sa v príslušnej časti (vchode) objektu.

O výške príspevku do spoločného FPÚaO objektu a o hospodárení s prostriedkami spoločného FPÚaO objektu rozhodujú vlastníci všetkých bytov a NP nachádzajúcich sa v objekte v zmysle Zákona č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

7. Finančné prostriedky z FPÚaO objektu a oddelených FPÚaO vchodov môže správca bez súhlasu vlastníkov čerpať v prípade havárií a ak sa vyžaduje operatívny zásah na odvrátenie alebo minimalizovanie škôd. O takomto opatrení ihneď informuje zástupcu vlastníkov bytov.
8. O vynaložení finančných prostriedkov z FPÚaO objektu do výšky 3 000 € v jednotlivom prípade môžu rozhodnúť zástupcovia vlastníkov bytov a NP nadpolovičnou väčšinou.
9. O vynaložení finančných prostriedkov z FPÚaO vchodov do výšky 1 000 € v jednotlivom prípade môže rozhodnúť zástupca vlastníkov bytov a NP príslušného vchodu.

10. Ak vlastníci bytov a NP, resp. zástupcovia vlastníkov neodsúhlasia vykonanie opráv vyplývajúcich z vykonaných revízií a prehliadok, alebo vlastníci na základe výzvy správcu nezabezpečia finančné prostriedky na vykonanie zákonnými predpismi stanovených revízií a opráv, preberajú tým zodpovednosť za všetky škody z toho vyplývajúce, vrátane prípadných sankcií uložených kontrolnými orgánmi správcovi.
11. Správca pripraví návrh domového poriadku a predloží ho na schválenie schôdzi vlastníkov. Schválený domový poriadok je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a NP v objekte.
12. Prostriedky FPÚaO objektu a vchodov je správca oprávnený prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a NP v objekte v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do FPÚaO z ktorého boli čerpané.
13. Finančné prostriedky FPÚaO objektu a FPÚaO vchodov, ktoré neboli použité v kalendárnom roku, sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
14. Pri zmene vlastníka bytu alebo NP sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú.
15. Rozsah prác v bytoch alebo NP (v prípade hranice medzi spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami a bytom alebo nebytovým priestorom) hradených z FPÚaO vlastníci odsúhlasia na schôdzi vlastníkov.

Čl. VIII

Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Cena za výkon správy a činnosti dojednané v predmete tejto zmluvy sú dojednané dohodou zmluvných strán podľa zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata **za správcovskú činnosť** podľa tejto zmluvy predstavuje sumu:
 - a.) **7,08 € bez DPH / mesiac / byt + aktuálna výška DPH**
 - b.) **10,00 € bez DPH / mesiac / nebytový priestor + aktuálna výška DPH**
 - c.) **1,25 € bez DPH / mesiac / garážové státie + aktuálna výška DPH**

Zmluvné strany sa dohodli, že odplata **za ročné vyúčtovanie** podľa tejto zmluvy predstavuje sumu:

- d.) **10,00 € bez DPH / rok / byt + aktuálna výška DPH**
- e.) **10,00 € bez DPH / rok / nebytový priestor + aktuálna výška DPH**
- f.) **2,50 € bez DPH / rok / garážové státie + aktuálna výška DPH**

Prvý preddavok stanovený mesačným zálohovým predpisom (príspevok do FPÚaO objektu a FPÚaO vchodu, správcovský poplatok a za služby a energie) stanovený správcom, je nový vlastník prístupujúci k tejto zmluve povinný zaplatiť v dvojnásobnej výške z dôvodu uhrádzania preddavkových platieb mesačne vopred.

3. Správca za práce a služby, ktoré nie sú zahrnuté v správcovskom poplatku a sú vykonávané v prospech vlastníkov bytov a NP, bude účtovať podľa cenníka správcu, zverejneného na jeho webovej stránke, resp. v klientskom centre správcu.
4. Správca je oprávnený po skončení príslušného kalendárneho mesiaca predisponovať z účtu objektu v banke v zmysle Čl.IV, ods.4 sumu zodpovedajúcu jeho nároku na odplatu za výkon správcovskej činnosti podľa tejto zmluvy.
5. Správca je oprávnený upravovať výšku poplatku za výkon správy na základe percentuálneho medziročného nárastu nominálnych miezd, ktorý vydáva štatistický úrad Slovenskej republiky. Správca má právo upraviť cenu o príslušné percento medziročného nárastu nominálnych miezd k 1.aprílu najbližšiemu po uzavretí tejto zmluvy a k tomuto dňu aj v každom nasledujúcom roku potom bez písomného dodatku k tejto zmluve o zmene ceny. Úpravu ceny je však správca povinný písomne oznámiť vlastníkom bytov a NP objektu.

Čl. IX

Osobitné dojednania

1. Právne úkony týkajúce sa objektu, spoločných častí objektu a spoločných zariadení objektu vykonané správcom v rozsahu dojednanom touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov.
2. Škody, ktoré zavinil správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca.
3. Správca sa zaväzuje bezplatne poslúžiť radou, alebo metodickým pokynom schôdzi vlastníkov, resp. zástupcom vlastníkov bytov v otázkach správy objektu.

Čl. X

Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Na vypovedanie zmluvy zo strany vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP.
3. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou objektu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na bankový účet objektu založený novým správcom. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet objektu v banke na účet založený novým správcom je povinný zaplatiť na účet objektu úroky z omeškania.
4. Ak zmluvu o výkone správy vypovedal správca, správca nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a NP v objekte nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a NP v objekte uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a NP v objekte a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.

Čl. XI

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej schválenia vlastními bytov a NP na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a NP objektu a podpísania správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok.
3. Túto zmluvu možno zmeniť alebo doplniť len písomnými a očíslovanými dodatkami potvrdenými oboma zmluvnými stranami.
4. Táto zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a NP v objekte.
5. Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Správca je povinný do 10 dní od schválenia a podpísania tejto zmluvy nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a NP doručiť túto zmluvu každému vlastníkovi bytu a NP v objekte.
6. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v objekte prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo NP v objekte práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo NP v objekte nadobudol byt alebo nebytový priestor v objekte na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe objektu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo NP v objekte na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo NP v objekte od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
7. Nového vlastníka bytu alebo NP v objekte zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa objektu, spoločných častí objektu a spoločných zariadení objektu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v objekte.

V Žiline,

V Bratislave,.....

.....
Ing. Marián Tabaček, PhD.
konateľ spoločnosti

.....
Ing. Michaela Boďová
generálna riaditeľka SHNM MV SR