

Dohoda podielových spoluvlastníkov o hospodárení so spoločnou nehnuteľnosťou
uzatvorená podľa § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka
a dohoda o výkone správy a poskytovaní služieb spojených s užívaním nehnuteľnosti
uzatvorená podľa § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka

Účastníci dohody:

Podieloví spoluvlastníci:

- 1. Lekservis Plus s.r.o.** **podiel pod B1: 998/6579**
Sídlo: Hrnčiarska 5 Michalovce, PSČ: 071 01
IČO: 44 688 148, DIČ: 2022810295, IČ DPH: SK2022810295
Registrácia: Obchodný register Mestského súd Košice, odd. Sro. Vložka č. 23570/V
Email: martin.raffay@gmail.com
Zastúpenie:
- 2. Slovenská republika**

 - 2.1 Správca: Okresný súd Michalovce** **podiel pod B2: 70/6579**
Nám. Slobody 11 Michalovce, PSČ: 071 01
IČO: 165905
Email: elena.timkova@justice.sk
 - 2.2 Správca: Krajská prokuratúra v Košiciach** **podiel pod B3: 413/6579**
Mojmírova 5 Košice, PSČ: 041 01, **podiel pod B4: 1208/26316**
IČO: 166464 **podiel pod B10: 300/6579**
Email: adrian.senkyr@genpro.gov.sk
 - 2.3 Správca: Štatistický úrad SR** **podiel pod B5: 303/6579**
Lamačská cesta 3/C Bratislava - Karlova Ves, PSČ: 840 05
IČO: 166197
Email: iveta.ivasenkova@statistics.sk
- 3. Alena KOVAĽOVÁ, rod. Lancošová, nar. 06.12.1960** **podiel pod B6: 142/6579**
Kpt. Nálepku 35, Michalovce, PSČ: 071 01
Email:
- 4. JUDr. Marián HAVRILA, nar. 07.11.1990** **podiel pod B7: 219/13158**
Ruskovce č. 106, Sobrance, PSČ: 073 01
Email: advokathavrila@gmail.com
- 5. Ofisi, s.r.o.** **podiel pod B8: 455/6579**
Sídlo: Cyrila a Metoda 1356/51 Michalovce, PSČ: 071 01
IČO: 53 875 176, DIČ: 2121519114, IČ DPH: SK2121519114
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice , odd. Sro, vložka č. 51843/V
Email: ofisisro@gmail.com
Zastúpenie: Ing. Jaroslav Kanóc

- 6. SIBAREAL properties, a.s.** **podiel pod B1: 1626/6579**
Sídlo: Malý trh 2/A, Bratislava – mestská časť Staré Mesto, PSČ: 811 08
IČO: 56 137 371; DIČ: 2122209507; IČDPH: SK2122209507
Email: sulkova@sibareal.sk
Zastúpenie: Martin Záhorský
- 7. JUDr. Svätoslav NIRODA, nar. 29.06.1948** **podiel pod B11: 219/13158**
M. Rázusa 1849/1, Michalovce, PSČ: 071 01
Email: svatoslavniroda@gmail.com
- 8. Ing. Vladimír FEJLEK, nar. 02.10.1958** **podiel pod B12: 391/13158**
Vinné, č. 659, PSČ: 072 31
Fakturačné údaje z dôvodu zaradenia majetku do podnikania – obchodný majetok
Obchodné meno: Ing. Fejlek Vladimír F-PROSS
IČO: 32 691 734, DIČ: 1020662005, IČDPH: SK1020662005
Email: fpross.mi@gmail.com
- 9. REALMAT-MIX, s.r.o.** **podiel pod B13: 438/13158**
Sídlo: Nám. Slobody 13, Michalovce, PSČ: 071 01 IČO: 31 695 051,
DIČ: 2020498370, IČ DPH: SK2020498370
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice odd. Sro vložka č. 5081/V
Email: hospodar@minet.sk
Zastúpenie: JUDr. Miroslav Hospodár a Milan Matovič
- 10. Lekárň FARMÁCIA Michalovce, s.r.o.** **podiel pod B14: 391/13158**
Sídlo: Námestie osloboditeľov 945/15, Michalovce, PSČ: 071 01 **podiel pod B18: 208/6579**
IČO: 36 600 229, DIČ: 2022090191, IČ DPH: SK2022090191
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice odd. Sro, vložka č. 17350/V
Email: farmaciasro@gmail.com
Zastúpenie: Ing. Anna Eštoková a Karol Čepelák
- 11. Ing. Michal ALEXA, nar. 01.11.1951** **podiel pod B19: 113/26316**
Komenského 1334/40 Michalovce, PSČ: 071 01 **podiel pod B20: 113/8772**
Email: alexa@alnico.sk
- 12. V + K II, s.r.o.** **podiel pod B27: 255/6579**
Sídlo: Cyrila a Metoda 51/1356, Michalovce, PSČ: 071 01
IČO: 45 971 196, DIČ: 2023158269, IČ DPH: nie je platcom DPH
Registrácia: Obchodný register Mestského súdu Košice odd. Sro, vložka č. 26816/V
Email: restauraciavyskova@gmail.com
Zastúpenie: Ing. Jaroslav Kanóc a Milan Vasil'
- 13. Ing. Jozef KUROČKA, nar. 17.07.1964** **podiel pod B29: 565/6579**
Hrnčiarska 3776/30 Michalovce, PSČ: 071 01
Email: kurockaj@gmail.com

(Zmluvné strany 1-13 ďalej spolu aj ako „*spoluvlastníci*“)

a

Správca :

Obchodné meno: Okresné stavebné bytové družstvo Michalovce

Sídlo: Plynárenská 1, 071 01 Michalovce

IČO: 00 172 154

DIČ: 2020747773

IČ DPH: SK2020747773

Právna forma: Družstvo, zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I.,

Oddiel: Dr, Vložka číslo: 1042/V

Zastúpené:

predsedom predstavenstva (družstva): Ing. Peter Gožo

podpredsedom predstavenstva (družstva): Ing. Zlata Balkovicová

(ďalej len „správca“)

uzatvárajú túto dohodu o hospodárení so spoločnou nehnuteľnosťou a dohodu o výkone správy a poskytovaní služieb spojených s užívaním nehnuteľnosti (Budova združených služieb) (ďalej len „**dohoda**“)

Čl. I.

Úvodné ustanovenia

1.1. Zmluvné strany tejto dohody sú spoluvlastníkmi nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v kat. úz. Michalovce, obec a okres Michalovce, zapísanej v evidencii OÚ Michalovce, katastrálny odbor, na LV č. 6941 ako stavba: prevádzková budova **súp. č. 1366**, nachádzajúca sa na Nám. Slobody v Michalovciach, postavenej na pozemkoch reg. „C“ KN parc. č. 2871/2, 2871/12, 2871/13, 2871/14 a 2871/1, (ďalej len ako „**Budova združených služieb**“ alebo skratkou „**BZS**“) s tým, že podiely jednotlivých spoluvlastníkov sú nasledovné:

P.č.	Spoluvlastník - Názov	spoluvlastnícky podiel
1.	LEKservis Plus s.r.o.	3992/26316
2.	SR - správca: Okresný súd Michalovce	280/26316
	SR - správca: Krajská prokuratúra Košice	v úhrne: 4060/26316
	SR - správca: Štatistický úrad SR	1212/26316
3.	Alena KOVALOVÁ	568/26316
4.	JUDr. Marián HAVRILA	438/26316
5.	Ofisi, s.r.o.	1820/26316
6.	SIBAREAL properties, a.s.	6504/26316
7.	JUDr. Svätoslav NIRODA	438/26316
8.	Ing. Vladimír FEJLEK	782/26316
9.	REALMAT-MIX s.r.o.	876/26316
10.	Lekáreň FARMÁCIA Michalovce, s.r.o.	v úhrne: 1614/26316
11.	Ing. Michal ALEXA	v úhrne: 452/26316
12.	V + K II, s.r.o.	1020/26316
13.	Ing. Jozef KUROČKA	2260/26316
SPOLU:		26316/26316

1.2. Jednotliví podieloví spoluvlastníci týmto potvrdzujú, že užívajú, a teda, že si reálne rozdelili Budovu združených služieb súp. č. 1366 podľa špecifikácie uvedenej v **Prílohe č.1** tejto dohody.

1.3. Zmluvné strany týmto potvrdzujú, že touto dohodou sa upravujú aj vzťahy k príľahlým stavbám Budovy združených služieb súp. č. 1366 a to ku objektu postavenému na parc. reg. „C“ č. 2886/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 54 m², kat. územie Michalovce, a k rampe, nakoľko plnenia a služby poskytované jednotlivým spoluvlastníkom sa tohto objektu (AT stanice) a rampy, dotýkajú a to v rozsahu uvedenom v tejto zmluve.

1.4. Zmluvné strany týmto potvrdzujú, že areál Budovy združených služieb, je rozdelený na 4 (štyri) samostatné celky a to v zmysle **Prílohy č.2** zobrazujúcej areál BZS, pričom časť areálu označená písmenom D - Okresný súd ako aj časť označená písmenom E - garáže (okrem objektu na parc. č.2886/1, špecifikovaného v bode 1.3 tohto článku), nie sú predmetom tejto dohody.

1.5. Výklad pojmov:

- Pod pojmom **spoločná časťou BZS** sa rozumie časť BZS nevyhnutná na jej podstatu a bezpečnosť, najmä základy budovy, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť budovy, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení.
- Pod pojmom **spoločné zariadenie BZS** sa rozumie technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne BZS, a to aj keď je umiestnené mimo BZS, najmä výťahy, vzduchotechnika, spoločné elektrické, telekomunikačné a káblové rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.
- Pod pojmom **príslušenstvo BZS** sa rozumejú stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne BZS, pričom nie sú stavebnou súčasťou BZS.
- Pod pojmom **spoločné priestory BZS** sa rozumejú spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo Budovy združených služieb.
- Pod pojmom **správca** sa rozumie správca BZS, odsúhlasený podielovými spoluvlastníkmi za účelom zabezpečenia správy, hospodárenia a nakladania so spoločnými priestormi Budovy združených služieb a obstarania služieb spojených s prevádzkou a užívaním BZS , ktorý pri výkone tejto činnosti koná v mene všetkých spoluvlastníkov (bližšie v čl. VII. tejto dohody).

Čl.II **Účel dohody**

2.1. Účelom tejto dohody je úprava vzájomných práv a povinností spoluvlastníkov pri zabezpečovaní **hospodárenia a nakladania so spoločnou vecou**, ktorou je Budova združených služieb, najmä pri zabezpečení:

- dodávok plnení a služieb spojených s užívaním nebytových a spoločných priestorov,
- prevádzky, údržby, opráv, rekonštrukcií a modernizácií BZS,
- komplexnej odbornej starostlivosti o výhradné technické zariadenia BZS (časť A),
- hospodárenia a využitia prostriedkov získaných z prenájmu striech BZS (časť A) na opravy a údržbu tejto časti budovy, služieb a výdavkov s tým súvisiacich a na úhradu výdavkov týkajúcich sa Budovy združených služieb v rozsahu uvedenom v tejto dohode,
- stanovenie režimu údržby a zabezpečovanie bezporuchového stavu súčasnej úrovne BZS,
- stanovenie režimu na zvýšenie úrovne BZS s výhľadom do budúcnosti.

Čl.III
Rozsah užívateľských práv

3.1. Pre účely tejto zmluvy jednotliví spoluvlastníci, svojimi podpismi potvrdzujú že sú spoluvlastníkmi Budovy združených služieb o veľkosti spoluvlastníckeho podielu a tomu zodpovedajúcemu počtu hlasovacích práv v tomto rozsahu:

Stavba – prevádzková budova č.1366 **26316/26316 = celok**

P.č.	Spoluvlastník - Názov	spoluvl. podiel	Počet hlasov	Percent. podiel
1.	LEKservis Plus s.r.o.	3992/26316	3992	15,169 %
2.	SR - správca: Okresný súd Michalovce	280/26316	280	1,064 %
	SR - správca: Krajská prokuratúra Košice	v úhrne: 4060/26316	4060	15,428 %
	SR - správca: Štatistický úrad SR	1212/26316	1212	4,606 %
3.	Alena KOVAĽOVA	568/26316	568	2,158 %
4.	JUDr. Marián HAVRILA	438/26316	438	1,664 %
5.	Ofisi, s.r.o.	1820/26316	1820	6,916 %
6.	SIBAREAL properties, a.s.	6504/26316	6504	24,715 %
7.	JUDr. Svätoslav NIRODA	438/26316	438	1,664 %
8.	Ing. Vladimír FEJLEK	782/26316	782	2,972 %
9.	REALMAT-MIX s.r.o.	876/26316	876	3,329 %
10.	Lekárň FARMÁCIA Michalovce, s.r.o.	v úhrne: 1614/26316	1614	6,134 %
11.	Ing. Michal ALEXA	v úhrne: 452/26316	452	1,717 %
12.	V + K II, s.r.o.	1020/26316	1020	3,876 %
13.	Ing. Jozef KUROČKA	2260/26316	2260	8,588 %
SPOLU:		26316/26316	26316	100,000 %

Čl. IV.

Dohoda o užívaní Budovy združených služieb

4.1 Spoluvlastníci sa dohodli, že Budovu združených služieb bude každý z nich užívať doterajším spôsobom, pričom priestory, ktoré reálne užívajú (okrem spoločných priestorov), vymedzené **v Prílohe č.1** tejto dohody, má každý spoluvlastník právo užívať na svoje účely alebo prenechávať do nájmu na účel, na ktorý sú určené.

4.2 Ostatné priestory ako sú spoločné časti BZS, spoločné zariadenia BZS a príslušenstvo BZS budú spoluvlastníci užívať primerane na účel, na ktorý sú určené a to tak, aby slúžili všetkým spoluvlastníkom, ak nie je ďalej v tejto dohode uvedené inak.

Čl. V.

Schôdza podielových spoluvlastníkov

5.1 Ak táto zmluva neustanovuje inak, rozhodujú spoluvlastníci o hospodárení a nakladaní so spoločnými časťami, spoločnými zariadeniami a príslušenstvom Budovy združených služieb (ďalej aj ako „**spoločné priestory**“) na schôdzi podielových spoluvlastníkov (ďalej len „**schôdza**“).

5.2 Schôdza spoluvlastníkov sa zvoláva podľa potreby, najmenej však **jeden krát ročne**. Schôdza spoluvlastníkov sa zvoláva, ak nie je ďalej uvedené inak, vždy najmenej **15 dní** vopred, písomne alebo elektronicky na mailovú adresu uvedenú v tejto dohode pri mene spoluvlastníka (ďalej aj ako „**pozvánka**“), alebo na adresu, ktorú spoluvlastník oznámi správcovi vopred.

5.3 Schôdzu spoluvlastníkov **zvoláva** správca alebo dozorná rada, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú **aspoň štvrtina** spoluvlastníkov (bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckeho podielu). Ak napriek žiadosti štvrtiny spoluvlastníkov, správca alebo dozorná rada schôdzu nezvolajú ani do 45 dní od podania žiadosti, môže ju zvolať štvrtina spoluvlastníkov, a to tak, aby sa schôdza konala najskôr 12 dní od odoslania pozvánok všetkým ostatným spoluvlastníkom.

5.4 V pozvánke musí byť uvedený termín, miesto a program schôdze spoluvlastníkov.

5.5 Každý spoluvlastník má pri hlasovaní na schôdzi hlasovacie právo, pričom počet hlasov podielového spoluvlastníka zodpovedá **veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu**.

5.6 Schôdza podielových spoluvlastníkov je **uznášaná schopná**, ak sú prítomní podieloví spoluvlastníci vlastníci **spolu nadpolovičnú väčšinu spoluvlastníckych podielov na BZS**.

5.7 V prípade ak je spoluvlastník právnickou osobou s viacerými členmi štatutárneho orgánu s tým, že za spoločnosť konajú vždy aspoň dvaja alebo viacerí členovia štatutárneho orgánu spoločne, tak takýto spoluvlastník musí byť na schôdzi spoluvlastníkov zastúpený jedným spoločným splnomocneným zástupcom.

5.8 **Na prijatie rozhodnutia** na schôdzi spoluvlastníkov je potrebná **nadpolovičná väčšina počítaná podľa veľkosti podielov všetkých spoluvlastníkov BZS**. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

5.9 Na rozhodovanie o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva dohodou je potrebný **jednomyseľný súhlas všetkých podielových spoluvlastníkov**.

5.10 Spoluvlastník sa môže dať na schôdzi zastúpiť osobami písomne splnomocnenými spoluvlastníkom alebo jeho štatutárnym orgánom. V prípade, že sa dá spoluvlastník na schôdzi spoluvlastníkov zastupovať, tak plnomocnenstvo spoluvlastníka pre splnomocneného zástupcu na schôdzi musí byť úradne overené s uvedením rozsahu právomoci na zastupovanie, vrátane práva hlasovať. Pokiaľ z udeleného splnomocnenia nebude jednoznačné, v ktorých otázkach a ako je ten, ktorý splnomocnenec oprávnený konať v mene spoluvlastníka platí, že môže hlasovať a zastupovať spoluvlastníka vo všetkých veciach.

5.11 Spoluvlastníci na schôdzi rozhodujú o všetkých dôležitých otázkach prevádzky a spoločného užívania BZS. Najmä rozhodujú o veciach, ktoré majú zásadný a dlhodobý význam z hľadiska prevádzkovania, údržby a modernizácie Budovy združených služieb. Za veci, ktoré majú zásadný význam sa pritom považuje aj každá investícia, resp. oprava Budovy združených služieb, ktorá má vyššiu hodnotu ako **10.000,- EUR**

5.12 Spoluvlastníci na schôdzi najmä:

- a. schvaľujú zmeny tejto dohody,
- b. schvaľujú rozpočet na prevádzku a správu BZS na príslušný kalendárny rok,
- c. schvaľujú správu o hospodárení a vyúčtovaní úhrad za plnenia za predchádzajúci kalendárny rok,
- d. schvaľujú výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv,

- e. rozhodujú o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- f. volia a odvolávajú členov dozornej rady,
- g. volia a odvolávajú správcu, v prípade odvolania správcu jeho zmluvný vzťah voči spoluvlastníkom tykajúci sa výkonu správy zaniká vždy ku koncu kalendárneho roku v ktorom došlo k jeho odvolaniu
- h. rozhodujú o zmene spôsobu hospodárenia a nakladania s BZS,
- i. schvaľujú odplatu pre správcu za výkon správy, určujú zástupcu spoluvlastníkov, prípadne inej osoby vykonávajúcej činnosti súvisiacu s hospodárením a nakladaním s BZS.
- j. rozhodujú o ďalších skutočnostiach, o ktorých nerozhoduje iný orgán spoluvlastníkov.

5.13 Ak schôdzu spoluvlastníkov zvolal správca, tak ten ju aj vedie. Ak schôdzu spoluvlastníkov zvolala dozorná rada, tak ju vedie jeden z členov dozornej rady. Ak bola schôdza spoluvlastníkov zvolaná štvrtinou spoluvlastníkov, vedie ju jeden z týchto spoluvlastníkov, ak spoluvlastníci na schôdzi nerozhodnú inak.

5.14 Osoba ktorá vedie schôdzu spoluvlastníkov navrhne na začiatku schôdze predsedu, zapisovateľa, dvoch skrutátorov a jedného overovateľa, a dá o nich hlasovať.

5.15 Zo schôdze spoluvlastníkov musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú podpisujú:

- predseda schôdze
- zapisovateľ
- overovateľ

5.16 Zápisnica musí byť vyhotovená zapisovateľom a doručená spoluvlastníkom prostredníctvom správcu a to v lehote 30 dní od konania schôdze.

5.17 Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny s priloženými splnomocneniami, originál hlasovacej listiny a vyjadrenie overovateľa, v prípade, že ju odmietol podpísať.

5.18 Zápisnica musí obsahovať najmä:

- a) termín a miesto konania schôdze spoluvlastníkov
- b) odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli spoluvlastníci na schôdzi,
- e) meno, priezvisko a podpisy predsedu, zapisovateľa a overovateľa.

Čl. VI. Orgány spoluvlastníkov

6.1. Spoluvlastníci za účelom vykonávania správy a hospodárenia s Budovou združených služieb vytvárajú tieto orgány:

- dozorná rada
- zástupca spoluvlastníkov, pokiaľ bude zvolený, a ak nebude zvolený, jeho práva a povinnosti bude vykonávať dozorná rada

Čl. VII. Správca

7.1 Správca zabezpečuje hospodárenie a nakladanie so spoločnými priestormi Budovy združených služieb, pričom pri výkone tejto činnosti koná v mene všetkých spoluvlastníkov.

7.2 Správca volia spoluvlastníci na schôdzi spoluvlastníkov z kandidátov navrhnutých samotnými spoluvlastníkmi a to na dobu neurčitú odo dňa zvolenia uvedeného v zápisnici zo schôdze spoluvlastníkov.

7.3 Funkčné obdobie správca sa skončí v prípade jeho odvolania alebo vzdania sa funkcie správca ku koncu kalendárneho roka v ktorom bol odvolaný.

7.4 V prípade skončenia funkčného obdobia správca je správca povinný do 30 dní od skončenia funkčného obdobia odovzdať zástupcovi spoluvlastníkov všetku ekonomickú, technickú a právnu a inú dokumentáciu týkajúcu sa výkonu správ BZS .

7.5 Správca zodpovedá za škodu spôsobenú spoluvlastníkom, alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí. Ak správca zverí vykonávanie niektorých zo svojich činností inej osobe, zodpovedá akoby danú činnosť vykonával sám.

Čl. VIII. Výkon správy

8.1 Spoluvlastníci týmto poverujú správca vykonávaním nasledovných činností (*dalej aj ako „záväzok správca“*):

8.1.1. Pre časť A- „výšková časť“ areálu BZS“:

- a. údržba a oprava spoločných častí a spoločných zariadení budovy podľa požiadaviek jednotlivých spoluvlastníkov v súlade s osobitnými právnymi predpismi,
- b. zabezpečovať plnenia spojené s užívaním nehnuteľností, a to:
 - dodávku vody z verejných vodovodov,
 - odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení budovy,
 - upratovanie vonkajšieho priestranstva pred hlavným a zadným vstupom do budovy, upratovanie vstupného vestibulu a spoločných priestorov, podľa dohody
 - deratizáciu budovy a okolia,
 - poistenie budovy,
 - udržiavanie prístupových komunikácií v jesenných a zimných mesiacoch, podľa dohody
 - zabezpečenie záhradníckych služieb vo vegetačnom období, podľa dohody
- c. zabezpečovanie opráv a revízií výťahov,
- d. zabezpečovanie opráv a revízií elektrických zariadení spoločných priestorov,
- e. zabezpečovanie revízií bleskozvodov,
- f. zabezpečenie požiarnej ochrany spoločných priestorov dodávateľským spôsobom,
- g. poskytnúť súčinnosť pri odstraňovaní havarijných situácií,
- h. rozpočítanie skutočných nákladov pre jednotlivých spoluvlastníkov podľa dodávateľských faktúr (poistenie budovy, dodávka vody a odvod zrážkovej vody, daň z nehnuteľnosti a spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch)
- i. zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy podľa potreby.

8.1.2. Pre časť B areálu BZS:

- a. údržba a oprava spoločných častí a spoločných zariadení budovy podľa požiadavky spoluvlastníka v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. spoločné rozvody vody a kanalizácie, bleskozvody apod.),
- b. zabezpečovať plnenia spojené s užívaním nehnuteľností, a to:
 - deratizáciu okolia budovy,
 - udržiavanie prístupových komunikácií v jesenných a zimných mesiacoch,
 - zabezpečenie záhradníckych služieb vo vegetačnom období vrátane upratania okolia,
- c. zabezpečovanie opráv a revízií elektrických zariadení spoločných priestorov
- d. zabezpečovanie revízií bleskozvodov
- e. poskytnúť súčinnosť pri odstraňovaní havarijných situácií,
- f. rozpočítanie skutočných nákladov podľa dodávateľských faktúr (daň z nehnuteľnosti a pod.)
- g. zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy podľa potreby.

8.1.3. Pre časť C areálu BZS:

- a. údržba a oprava spoločných častí a spoločných zariadení budovy podľa požiadavky spoluvlastníka v súlade s osobitnými právnymi predpismi,
- b. zabezpečovať plnenia spojené s užívaním nehnuteľností, a to:
 - dodávku vody z verejných vodovodov,
 - odvádzanie odpadových a zrážkových vôd,
 - deratizáciu okolia budovy,
 - poistenie budovy,
 - udržiavanie prístupových komunikácií v jesenných a zimných mesiacoch,
 - zabezpečenie záhradníckych služieb vo vegetačnom období vrátane upratania okolia
- c. zabezpečovanie opráv a revízií elektrických zariadení spoločných priestorov,
- d. zabezpečovanie revízií bleskozvodov
- e. poskytnúť súčinnosť pri odstraňovaní havarijných situácií,
- f. rozpočítanie skutočných nákladov podľa dodávateľských faktúr (poistenie budovy, dodávka vody a odvod zrážkovej vody, daň z nehnuteľnosti a pod.)
- g. zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy podľa potreby.

8.1.4. Pre časť E areálu BZS, resp. v rozsahu podľa čl. I. bod I.3:

- a. údržba a oprava strechy podľa potreby a požiadavky spoluvlastníka v súlade s osobitnými právnymi predpismi,
- b. zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy podľa potreby.

8.1.5. Pre časť D areálu BZS – Okresný súd

- a. odvádzanie zrážkových vôd,
- b. rozpočítavanie skutočných nákladov podľa dodávateľských faktúr:
 - stočné zrážkovej vody
 - daň z nehnuteľnosti.

8.2 Pre operatívnosť činností uvedených v tomto článku tejto dohody, budú mať spoluvlastníci možnosť kontaktovať správcu:

- telefonicky na mobile: 0905 568 549
- elektronicky na emailovej adrese: osbdmi@osbdmi.sk

8.3 Rekonštrukciu, resp. väčšie opravy BZS v hodnote nad sumu **10.000,- EUR** (slovom: desaťtisíc eur) bude správca zabezpečovať po prejednaní so všetkými spoluvlastníkmi BZS na schôdzi spoluvlastníkov, čo bude zachytené aj v zápisnici a ostatné práce, rekonštrukciu a opravy bude správca zabezpečovať po písomnom odsúhlasení so zástupcom vlastníkov. Práce budú realizované po zabezpečení a schválení spracovaného rozpočtu a odsúhlasení výšky rozpočtového nákladu.

8.4 Správca taktiež navrhuje po prerokovaní na schôdzi spoluvlastníkov na schválenie:

- a) rozpočet spoluvlastníkov na príslušný kalendárny rok,
- b) výšku odplaty za výkon správy, zástupcu vlastníka, prípadne inej osoby vykonávajúcej činnosti súvisiacu s správcu a nadkladaním s BZS.
- c) použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv,
- d) výšku príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv,
- e) vyúčtovanie úhrad za plnenia v zmysle čl. X dohody,
- f) spôsob vymáhania pohľadávok voči spoluvlastníkov a voči tretím osobám.

8.5 Na požiadanie spoluvlastníka je správca povinný predložiť mu k nahliadnutiu všetky účtovné a iné doklady týkajúce sa opráv a služieb realizovaných správcom v rámci výkonu činnosti správcu budovy.

Čl. IX.

Odplata správcu za výkon jeho činnosti

9.1. Za výkon činností uvedených v článku VIII. tejto dohody má správca nárok na **mesačnú odmenu a to vo výške 667,- EUR bez DPH**, ktorá bude správcovi uhrádzaná Jednotlivými spoluvlastníkmi na základe splátkového kalendára štvrtročne vopred najneskôr do 15. dňa príslušného štvrtroka, s tým, že v prípade ak nebude zo strany jednotlivých spoluvlastníkov vyššie uvedená odmena zaplatená, správca ma právo ju inkasovať z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Čl. X.

Úhrada nákladov za poskytnuté plnenia

10.1. Okrem mesačných príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv budovy, je každý spoluvlastník povinný uhrádzať aj jednotlivé náklady za poskytnuté plnenia a služby, čo sa realizuje zo strany spoluvlastníkov podľa nasledovného kľúča:

- a) Dodávka studenej vody je meraná hlavným vodomermom a bude sa realizovať prostredníctvom VVS, a.s. závod Michalovce na základe uzatvorenej zmluvy na dodávku vody a odvodu dažďových vôd. Správca bude v danom prípade konať v mene iba tých spoluvlastníkov BZS, ktorých sa dodávka vody týka. Rozúčtovanie nákladov medzi jednotlivých spoluvlastníkov realizuje správca na základe doručenej faktúry z VVS, a.s. a odpočtu podružných vodomermov jednotlivých častí budovy, resp. vo výškovej časti budovy BZS (časť A) aj podľa počtu nahlásených osôb. Minimálny počet nahlásených osôb v 1 spoluvlastníckom podiele je jedna osoba. Zrážková voda je fakturovaná podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na základe doručenej faktúry z VVS, a.s. spolu s nákladmi na dodávku studenej vody.

- b) Dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov je meraná hlavným elektromerom a realizuje sa prostredníctvom Východoslovenskej energetiky, a.s. na základe uzatvorenej zmluvy na dodávku elektrickej energie. Správca bude v danom prípade konať v mene iba spoluvlastníkov Výškovej časti (časť A) BZS. Elektrická energia sa využíva na osvetlenie a ohrev spoločných priestorov a zabezpečenie chodu výťahov. Pomer bol stanovený na 2/3 spotreby prevádzka výťahov a 1/3 spotreby osvetlenie a ohrev spoločných priestorov. Za elektrickú energiu na prevádzku výťahov podľa dohody platia spoluvlastníci dotknutých podlaží vo výškovej časti budovy BZS (časť A) od 3. až po 12. podlažie.
- c) Prevádzkovanie výťahov - oprava, údržba, modernizácia, odborné prehliadky a odborné skúšky výťahov vo výškovej časti budovy BZS (časť A) sa realizuje na základe servisnej zmluvy s odborne spôsobilou osobou. Náklady spojené s údržbou a opravou, resp. technickými skúškami, sú hradené z finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv budovy, ktoré sú v zmysle čl. XIV. vedené na bankovom účte pre časť A - „Výškovú časť“ BZS. O potrebe vyšších investícií je správca povinný informovať spoluvlastníkov, ktorí o takýchto investíciách rozhodnú na schôdzi spoluvlastníkov.
- d) Požiarnu ochranu spoločných priestorov, modernizáciu, prevádzkové kontroly a obhliadky protipožiarnych zariadení, hydrantových skriň a ručných hasiacich prístrojov, vo výškovej časti budovy BZS (časť A) realizuje a hradí správca z finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv budovy, ktoré sú v zmysle čl. XIV. vedené na bankovom účte pre časť A - „Výškovú časť“ BZS. Požiarna ochrana je zabezpečovaná prostredníctvom technika PO a revízie zabezpečuje odborne spôsobilá osoba.
- e) Dodávka zemného plynu spoločnými rozvodmi plynových zariadení budovy vo výškovej časti budovy BZS (časť A) sa týka len spoločných priestorov, každý spoluvlastník má podpísanú vlastnú zmluvu na dodávku plynu do vlastných priestorov.
- f) Komplexná odborná starostlivosť, opravy, údržba, modernizácia a prevádzkovanie výhradných technických zariadení v určených spoločných priestoroch v zmysle platnej legislatívy v členení:
- vykonávanie odborných prehliadok a skúšok elektrických zariadení a bleskozvodu,
 - montáž, oprava, údržba elektrických zariadení spoločných priestorov a bleskozvodu,
 - oprava, údržba, modernizácia, odborné prehliadky a odborné skúšky plynových zariadení, zariadenie na rozvod plynu spoločných priestorov, revízia komína.
- Tieto služby sú hradené z finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv budovy, ktoré sú v zmysle čl. XIV. vedené na bankovom účte pre časť A - „Výškovú časť“ BZS.
- g) Deratizácia a dezinfekcia spoločných priestorov vo výškovej časti budovy BZS (časť A) a v areáli ostatných častí - realizuje správca v mene spoluvlastníkov užívajúcich danú časť budovy, podľa potreby z finančných prostriedkov príslušného fondu prevádzky, údržby a opráv budovy.
- h) Poistenie budovy - Poistenie budovy zabezpečuje správca v mene a na účet spoluvlastníkov na základe poisťovnej zmluvy. Raz ročne je poisťné rozúčtované spoluvlastníkom na úhradu a to na základe veľkosti ich spoluvlastníckych podielov. Poistenie sa týka budovy BZS v dohodnutom rozsahu.
- i) Daň z nehnuteľnosti - pri zmenách týkajúcich sa spoluvlastníckych podielov správca podáva Daňové priznanie za spoluvlastníkov BZS. Rozúčtovanie na jednotlivých spoluvlastníkov prebieha podľa spoluvlastníckych podielov v zmysle platnej právnej úpravy.

- j) Upratovanie a iné – správca zabezpečuje upratovanie spoločných priestorov vo výškovej časti budovy BZS (časť A). Táto služba zahŕňa aj úpravu trávnatých plôch v okolí budovy BZS, odpratávanie snehu, čistenie chodníkov a s tým spojené činnosti. Ďalej zahŕňa upratovanie a čistenie parkovacej plochy medzi budovou BZS a garážami vo vlastníctve spoluvlastníkov BZS. Parkovací priestor je na vstupe zabezpečený rampou na diaľkové ovládanie, pričom parkovacie plochy a ovládače rampy sú vydávané spoluvlastníkom v obmedzenom a nevyhnutnom rozsahu, s uprednostnením majiteľov garáží. Všetky tieto služby sú hradené z finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv budovy, ktoré sú v zmysle čl. XIV. vedené na bankovom účte pre časť A - „Výškovú časť“ BZS.
- k) Vývoz odpadu - pre Výškovú časť budovy BZS (časť A) je zabezpečený 1 kontajner. Poplatok za TKO je hradený z finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv budovy, ktoré sú v zmysle čl. XIV. vedené na bankovom účte pre časť A - „Výškovú časť“ BZS.
- l) Zabezpečenie čistenia a údržby kanalizácie. Táto služba zahŕňa čistenie, údržbu a opravu kanalizácie v areáli budovy BZS. Poplatok je hradený z finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv budovy, ktoré sú v zmysle čl. XIV. vedené na bankovom účte pre časť A – „Výškovú časť“ BZS.

10.2. Jednotlivé platby, ktoré nie sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv budovy, uhrádzajú jednotliví spoluvlastníci na základe rozúčtovania vykonaného správcom podľa veľkosti spoluvlastníckych podielov.

Čl. XI.

Práva a povinnosti správcu

11.1. Správca sa zaväzuje vykonávať povinnosti uložené mu touto dohodou tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon spoluvlastníckych a užívacích práv k nehnuteľnosti.

11.2. Na splnenie svojich záväzkov uvedených v tejto dohode je správca **povinný**:

- a) hospodáriť s majetkom spoluvlastníkov BZS s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami dohodnutými v tejto dohode a v jej prílohách,
- b) dbať na ochranu práv spoluvlastníkov BZS a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať spoluvlastníkov BZS v rozsahu splnomocnenia udeleného podľa čl. XVI dohody,
- d) sledovať úhrady poplatkov zo strany jednotlivých spoluvlastníkov na základe tejto Dohody a v mene ostatných spoluvlastníkov vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- e) umožniť spoluvlastníkom BZS na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa výkonu činnosti alebo použitia prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv budovy ako aj príjmov z prenájmu striech a prípadne iných spoločných priestorov,
- f) zvolať schôdzu spoluvlastníkov BZS podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina spoluvlastníkov (bez ohľadu na veľkosť spoluvlastníckych podielov),
- g) podávať daňové priznanie na daň z nehnuteľnosti pri zmenách týkajúcich sa spoluvlastníckych podielov a to k 31.1. bežného kalendárneho roka,
- h) uzatvárať poisťnú zmluvu na poistenie v dohodnutom rozsahu a uplatňovať nároky v prípade škodových udalostí a vymáhania poisťných plnení,
- i) informovať spoluvlastníkov o zostatku na fonde prevádzky, údržby a opráv BZS k 31.12. daného kalendárneho roka,
- j) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon svojej činnosti v súlade s touto dohodou a príslušnými právnymi predpismi.

11.3. Na splnenie svojich záväzkov upravených v tejto dohode je správca **oprávnený**:

- a) vyžadovať od podielových spoluvlastníkov včasné oznámenie o plánovaných stavebných úpravách v reálne vyčlenenom priestore a predloženie povolení na prípadné stavebné úpravy a zásahy v týchto priestoroch tak, aby nebol narušený chod budovy združených služieb a nedošlo k jej poškodeniu, ohrozeniu alebo zničeniu,
- b) vyžadovať od prevádzajúceho spoluvlastníka a od nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu preukázanie splnenia povinnosti nadobúdateľa vyhlásiť v prevodovej zmluve (kúpnej, darovacej alebo inej scudzovacej zmluve), že pristupuje v plnom rozsahu k tejto dohode v platnom znení; táto povinnosť nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu platí aj pre prípady nadobudnutia podielu na základe dedenia,
- c) uzatvárať so záujemcami o nájom spoločných priestorov v BZS (časť A) nájomné zmluvy v mene spoluvlastníkov, a to na základe udeleného splnomocnenia v tejto Dohode (čl. XVI. tejto dohody) a v tomto právnom vzťahu zastupovať podielových spoluvlastníkov BZS (časť A).
- d) požiadať dozornú radu vopred o udelenie súhlasu s jeho konkrétnym zamýšľaným úkonom pri výkone jeho činností, ak má správca pochybnosti o tom, či daný úkon je v súlade s touto dohodou a princípom hospodárnosti.

Čl. XII.

Práva a povinnosti spoluvlastníkov

12.1. Podieloví spoluvlastníci **sú povinní**:

- a) prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv budovy a uhrádzať náklady za poskytnuté plnenia na základe rozúčtovania vykonaného správcom podľa veľkostí spoluvlastníckych podielov,
- b) udržiavať areál BZS v stave spôsobilom na riadne užívanie a platiť ďalšie poplatky fakturované za služby a plnenia v zmysle čl. X tejto dohody,
- c) konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí svojho reálne vymedzeného podielu tretej osobe, resp. pri inom nakladaní s priestorom (napr. stavebné úpravy), nerušili a neohrozovali ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv, alebo nespôsobili škodu na BZS, alebo poškodenie, alebo zničenie BZS,
- d) pri užívaní BZS dodržiavať predpisy v oblasti požiarnej ochrany a bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ako aj ďalšie právne predpisy,
- e) umožniť na požiadanie a strpieť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do priestorov správcovi, členom dozornej rady a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky priestoru,
- f) pri výkone stavebných a iných prác vo svojich priestoroch dodržiavať platné požiarne a bezpečnostné predpisy, vykonávať tieto práce na základe povolení príslušných orgánov a zainteresovaných zložiek a nimi uložených povinností, v súlade s príslušnými právnymi predpismi; vzniknutý stavebný odpad nesmú vyhadzovať do kontajnerov, ale zabezpečiť vývoz odpadu na vlastné náklady,
- g) pri prevode spoluvlastníckeho podielu preukázať, že nadobúdateľ v prevodovej zmluve (kúpnej, darovacej alebo inej scudzovacej zmluve) výslovne vyhlásil, že pristupuje v plnom rozsahu k tejto dohode v platnom znení; táto povinnosť platí pre nadobúdateľa spoluvlastníckeho podielu v prípade prechodu, resp. zdedenia podielu,
- h) informovať a oznamovať správcovi skutočnosti rozhodné a nevyhnutné pre riadne zabezpečenie výkonu činnosti správcu.

12.2. Podieloví spoluvlastníci BZS (časť A) sú ďalej povinní:

- a) písomne oznámiť správcovi minimálne 7 (sedem) dní vopred vykonávanie stavebných úprav vo svojom reálne vyčlenenom priestore a v tej istej lehote predložiť povolenia na prípadné stavebné úpravy a zásahy v týchto priestoroch (*pozn. stavebné úpravy spoločných priestorov a spoločných častí BZS (časť A) sú bez predchádzajúceho písomného súhlasu správcu zakázané*)
- b) predkladať správcovi tieto písomné podklady:
 - zoznam užívateľov (prípadne nájomcov) s údajom o počte osôb pre účely rozúčtovania vody,
 - žiadosť o písomné stanovisko k zámeru vykonať akékoľvek stavebné úpravy svojho priestoru,
 - iné písomnosti týkajúce sa budovy BZS, resp. hospodárenia so spoločnou vecou, ktoré by mohli ohroziť, alebo narušiť výkon správy.
- c) dodržiavať režim otvárania BZS o 06.00 hod. ráno a uzamykania budovy BZS o 18.00 hod. v letných mesiacoch a o 17.00 hod. v zimných mesiacoch.

12.3. Podieloví spoluvlastníci BZS **sú oprávnení:**

- a) osobne sa zúčastňovať na schôdzach podielových spoluvlastníkov, ktoré zvoláva správca, dozorná rada alebo aspoň štvrtina spoluvlastníkov z vlastného podnetu,
- b) na schôdzi podielových spoluvlastníkov hlasovať k navrhovaným bodom programu, požadovať vysvetlenia a uplatňovať návrhy,
- c) informovať sa o stave hospodárenia a nakladania s BZS a nahliadať do dokladov týkajúcich sa výkonu činnosti správcu alebo použitia príjmov z prenájmu striech a prípadne iných spoločných priestorov v BZS.

12.4. Práva a povinnosti jednotlivých podielových spoluvlastníkov, prechádzajú v plnom rozsahu aj na ich právnych nástupcov, t.j. nadobúdateľov ich podielov.

Čl.XIII. Dozorná rada

13.1. Dozorná rada je dozorný orgán spoluvlastníkov.

Dozorná rada:

- a) je oprávnená zvolať schôdzu spoluvlastníkov,
- b) kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov,
- c) navrhuje odvolanie správcu,
- d) kontroluje činnosť správcu a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov,
- e) kontroluje použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

13.2. Dozorná rada má **troch členov**. Za člena dozornej rady môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je spoluvlastníkom alebo členom štatutárneho orgánu spoluvlastníka Budovy združených služieb.

13.3. Členom dozornej rady nemôže byť správca.

13.4. Funkčné obdobie rady je **štyri roky**. Funkčné obdobie člena dozornej rady sa skončí okamihom zvolenia nového člena dozornej rady na schôdzi spoluvlastníkov, ktorá sa koná po uplynutí jeho funkčného obdobia. Funkcia člena dozornej rady sa skončí taktiež zánikom jeho spoluvlastníckeho práva k BZS, alebo keď dôjde k jeho odvolaniu z funkcie zo strany spoluvlastníkov, alebo vzdaním sa funkcie, pričom aj v týchto prípadoch sa funkčné obdobie člena dozornej rady skončí okamihom zvolenia nového člena na schôdzi spoluvlastníkov.

13.5. V období od skončenia funkčného obdobia člena dozornej rady, až do zvolenia nového člena, je člen dozornej rady povinný naďalej vykonávať svoju funkciu.

13.6. Ak člen dozornej rady zomrie alebo nie je schopný vykonávať svoju funkciu z iných dôvodov najmenej po dobu dvoch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, zvolia spoluvlastníci nového člena.

13.7. Na platné rozhodnutie dozornej rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov, pričom každý z členov dozornej rady má pri hlasovaní 1 hlas. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti správcu a kontrolujú, či správca vykonáva činnosť v súlade s touto dohodou, pokynmi spoluvlastníkov prijatých na schôdzi, a ostatnými právnymi predpismi.

13.8. Dozorná rada sa schádza podľa potreby, najmenej raz za pol roka. Dozorná rada si zo svojich členov volí predsedu, ktorý ju zastupuje navonok.

13.9. Dozorná rada sa schádza taktiež v prípade ak ju o to požiada správca za účelom udelenia súhlasu s jeho konkrétnym úkonom pri výkone jeho činností.

13.10. Dozorná rada je súčasne kontrolným orgánom. Je oprávnená vyžadovať od správcu informácie, správy a vysvetlenia jeho činnosti a nahliadať do všetkej ním vedenej dokumentácie týkajúcej sa BZS. Tiež má právo nahliadať do všetkých účtovných a iných dokladov týkajúcich sa BZS a vyžadovať výpisy a fotokópie účtovných dokladov a spisov týkajúcich sa hospodárenia s BZS, resp. všetkých spisov, ktoré sú založené ako účtovné doklady týkajúce sa BZS a zisťovať stav jeho hospodárenia.

13.11. V prípade súdneho sporu proti správcovi, zastupuje spoluvlastníkov jeden z členov dozornej rady určený dozornou radou.

Čl. XIV.

Fond prevádzky, údržby a opráv

14.1 Spoluvlastníci sa týmto zaväzujú zriadiť fond prevádzky, údržby a opráv budovy (ďalej aj ako „Fond“).

14.2 Fond tvoria príspevky spoluvlastníkov a všetky výnosy súvisiace s hospodárením so spoločnými časťami a príslušenstvom BZS ako sú napr.: úrok, dotácie, príjmy z prenájmu spoločných častí budovy (napr. prenájmu striech), atď.

14.3 V prípade omeškania s platbou príspevku do fondu je podielový spoluvlastník povinný zaplatiť do fondu úrok z omeškania a to vo výške 0,05 % dlžnej sumy za každý aj začatý deň omeškania.

14.4 Fond slúži na úhradu nákladov spojených s hospodárením a nakladaním so spoločnými priestormi BZS, činnosťou správcu, na úhradu nákladov spojených s prevádzkou BZS, ako je napr. zabezpečenie údržby, opráv, upratovania spoločných priestorov a areálu BZS, činnosti domovníka, prípadne zlepšenie spoločných častí a zariadení BZS.

14.5 Fond neslúži na úhradu nákladov za poskytnuté plnenia a služby, ktoré v zmysle čl. X. uhrádzajú priamo spoluvlastníci.

14.6 Prostriedky fondu určené na prevádzku, opravy, údržbu, zlepšenie spoločných častí a spoločných zariadení pre **časť A - „Výškovú časť“** budovy združených služieb a pre **časti B+C budovy** združených služieb sa vedú oddelene na osobitných bankových účtoch, tak aby ich bolo možné zreteľne odlíšiť.

14.7 Oprávnenie nakladať s bankovými účtami fondu má správca BZS.

14.8 Spoluvlastníci, ktorý užívajú priestory BZS nachádzajúce sa v časti A- Výšková časť" BZS, uhrádzajú príspevky na bankový účet vedený pre túto časť BZS. Spoluvlastníci, ktorý užívajú priestory BZS nachádzajúce sa v časti B+C BZS, uhrádzajú príspevky na bankový účet vedený pre túto časť BZS. V prípade ak spoluvlastník užíva priestory v časti A ako aj časti B+C BZS, uhrádza príspevky na bankové účty vedené pre obe časti BZS a to v pomere v akom užíva, tú ktorú časť budovy.

14.9 Výnosy súvisiace s časťou A- Výšková časť" BZS, budú uhrádzané na bankový účet vedený pre túto časť BZS. Výnosy súvisiace s v časťou B+C BZS, budú uhrádzané na bankový účet vedený pre túto časť BZS. V prípade ak výnos súvisí s časťou A ako aj časťou B+C BZS, uhrádza sa na oba bankové účty vedené pre obe časti BZS a to v pomere v akom súvisí s tou ktorú časť budovy.

14.10 Finančné prostriedky fondu, ktoré sú vedené na bankovom účte pre časť B+C BZS, bude správca používať iba na úhradu nákladov týkajúcich sa tejto časti BZS. Všetky ostatné náklady bude správca uhrádzať z finančných prostriedkov fondu, ktoré budú vedené na bankovom účte pre časť A - „Výškovú časť" BZS.

14.11 Vlastníkmi finančných prostriedkov fondu sú jednotliví podieloví spoluvlastníci a to každý z nich v závislosti od veľkosti ich spoluvlastníckych podielov prislúchajúcich k jednotlivým častiam BZS.

14.12 Spoluvlastníci prispievajú do fondu mesačne platbami, ktorých výška sa určí na schôdzi spoluvlastníkov a takto určená výška príspevku je platná až do jej zmeny.

14.13 Výška mesačného príspevku do fondu u každého spoluvlastníka sa odvíja od veľkosti jeho spoluvlastníckeho podielu.

14.14 Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa spoluvlastníkom BZS nevracajú, prechádzajú do nasledujúceho roka.

14.15 Každý spoluvlastník bude zo strany správcu informovaný o zostatku na fonde k 31.12. daného kalendárneho roka, t.j. ku koncu zúčtovacieho obdobia v lehote do 31.1. nasledujúceho kalendárneho roka

Čl. XV.

Poistenie majetku a daň z nehnuteľnosti

15.1 Poistenie majetku a daň z nehnuteľnosti uhrádzajú jednotliví spoluvlastníci podľa výšky spoluvlastníckych podielov, pričom spoluvlastníci splnomocňujú správcu, aby v ich mene podal daňové priznanie pre daň z nehnuteľností v zmysle platnej legislatívy, a taktiež aby ich zastupoval vo vzťahu k poisťovni.

Čl. XVI.
Plnomocenstvo

16.1 Podieloví spoluvlastníci BZS udeľujú týmto, vo vzťahu k tretím osobám, správcovi generálnu plnú moc, aby podľa § 31 Občianskeho zákonníka konal pri zabezpečovaní výkonu činnosti dohodnutej v tejto dohode v plnom rozsahu ako ich splnomocnený zástupca. Plná moc sa udeľuje počas doby platnosti tejto dohody.

Čl. XVII.
Záverečné ustanovenia

17.1 Podieloví spoluvlastníci BZS udeľujú týmto, vo vzťahu k tretím osobám, správcovi generálnu plnú moc, aby podľa § 31 Občianskeho zákonníka konal pri zabezpečovaní výkonu činnosti dohodnutej v tejto dohode v plnom rozsahu ako ich splnomocnený zástupca. Plná moc sa udeľuje počas doby platnosti tejto dohody.

17.2 Táto Dohoda sa uzatvára na dobu **neurčitú**.

17.3 Táto Dohoda je platná dňom jej schválenia na schôdzi podielových spoluvlastníkov a účinná je od **01.01.2025**.

Podieloví spoluvlastníci BZS (t.j. Okresný súd Michalovce, Krajská prokuratúra v Košiciach, Štatistický úrad SR) sú povinní zverejniť Dohodu v **Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR** najneskôr do dátumu jej účinnosti.

V Michalovciach dňa

PODPISY SPOLUVLASTNÍKOV:

1. **Lekservis Plus s.r.o.**

Zastúpenie: podpis:

2. **Slovenská republika**

2.1 **Slovenská republika – Okresný súd Michalovce**

Zastúpenie: JUDr. Martin Stretavský, predseda okresného súdu
podpis:

2.2 **Slovenská republika – Krajská prokuratúra Košice**

Zastúpenie: podpis:

2.3 **Slovenská republika – Štatistický úrad SR**

Zastúpenie: podpis:

3. **Alena KOVAĽOVÁ**

podpis:

4. **JUDr. Marián HAVRILA**

podpis:

5. **Ofisi, s.r.o.**

Zastúpenie: Ing. Jaroslav Kanóc, konateľ podpis:

6. **SIBAREAL properties, a.s.**

Zastúpenie: Martin Záhorský, predseda predstavenstva podpis:

7. **JUDr. Svätoslav NIRODA**

podpis:

8. **Ing. Vladimír FEJLEK**

podpis:

9. **REALMAT - MIX s.r.o. Michalovce**

Zastúpenie: JUDr. M.Hospodár, M. Matovič, konatelia podpis:

10. **Lekárň FARMÁCIA Michalovce s.r.o.**

Zastúpenie: Ing. Anna Eštoková, Karol Čepelák, konatelia

podpis:

11. **Ing. Michal ALEXA**

podpis:

12. **V+ K II, s.r.o.**

Zastúpenie: Ing. Jaroslav Kanóc, Milan Vasiľ, konatelia

podpis:

13. **Ing. Jozef KUROČKA**

IČO: 10 708 634

podpis:

Správca:

Okresné stavebné bytové družstvo

IČO: 00 172 154

Zastúpenie: Ing. Peter Gožo, predseda OSBD

podpis:

Ing. Zlata Balkovicová, člen predstavenstva

podpis:

Prílohy:

Príloha č.1 - Reálne rozdelenie BZS medzi spoluvlastníkov

Príloha č.2 - Areál BZS