

Zmluva o výkone správy č. 001-3-2021-ZoVSB

uzavretá v zmysle ustanovení § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
(ďalej len „Zmluva“)

Čl. I

Zmluvné strany

Obchodné meno : **Správca bytových domov s.r.o.**
Sídlo : Clementisova 5, 977 01 Brezno
Právna forma : spoločnosť s ručením obmedzeným
Registrácia: : Obchodný register Okresného súdu Banská Bystrica,
oddiel: Sro, vložka č. 30571/S
Štatutárny orgán : konateľ - Renáta Medveďová
IČO : 50 528 025
DIČ : 2120356645
IČ DPH : SK2120356645
Údaje k DPH : správca je platiteľ DPH
Bank. spojenie :
Číslo účtu /IBAN :

(ďalej len „**Správca**“)

a

Obchodné meno : **Železnice Slovenskej republiky**
Sídlo : Klemensova 8, 813 61 Bratislava
Právna forma : iná právnická osoba
Registrácia : Obchodný register Okresného súdu Bratislava I,
Oddiel: Po, Vložka číslo: 312/B
Štatutárny orgán : Ing. Miloslav Havrila, generálny riaditeľ
Odštepny závod : Železnice Slovenskej republiky – Správa majetku ŽSR
Bratislava, Holekova 6, 811 04 Bratislava (ďalej len „**SM ŽSR**“)
Osoba splnomocnená
na podpis Zmluvy : Ing. Dušan Šefčík, riaditeľ SM ŽSR
IČO : 31 364 501
DIČ : 2020480121
IČ DPH : SK2020480121
Údaje k DPH : vlastník je platiteľ DPH
Bank. spojenie :
Číslo účtu /IBAN :
Adresa
pre doručovanie písomností : ŽSR – SM, Oblastná správa majetku Zvolen,
M. R. Štefánika 295/2, 960 02 Zvolen

Ako správca majetku štátu, a to **bytu č. 1, bytu č. 3 a bytu č. 4** a nebytových priestorov vo veľkosti spoluvlastníckeho podielu každého bytu: 5299/21196 (ďalej len „**Byty**“) v stavbe „BYTOVKA T 51/4“ so súp. číslom 19, orient. č. 24, na ul. Kolkáreň, Podbrezová, kat. územie Podbrezová (ďalej len „**Bytový dom**“); Bytový dom spolu s Bytmi a nebytovými priestormi sú zapísané na LV č. 3131 Okresného úradu Brezno katastrálneho odboru. Bytový dom je postavený na pozemku parc. C KN č. 190, druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria o výmere 162 m² a je evidovaný na LV č. 683.“

(ďalej len „**Vlastník bytov a NP**“)

Čl. II Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto Zmluve a za podmienok v nej uvedených z a b e z p e č í správu Bytového domu a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v Bytovom dome v rozsahu uvedenom v Čl. III tejto Zmluvy.
2. Správca je právnická osoba, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového a nebytového fondu.
3. Vlastník bytov a NP sa zaväzuje, že za zabezpečenie dojednanej správy v Bytovom dome bude platiť Správcovi odplatu vo výške dojednanej v tejto Zmluve.

Čl. III Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať samostatne v mene vlastníkov bytov a NP v Bytovom dome a na ich účet správu Bytového domu a je oprávnený konať pri výkone správy Bytového domu za vlastníkov bytov Bytového domu pred súdom. Pri správe Bytového domu je Správca povinný dodržať všeobecne záväzné právne predpisy, príslušné technické normy a ustanovenia tejto Zmluvy tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv v Bytovom dome.
2. Pri výkone správy Bytového domu je Správca povinný :
 - a/ zabezpečovať údržbu a opravy, udržiavanie spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva podľa potreby alebo na základe požiadaviek vlastníkov bytov a v rozsahu zodpovedajúcom finančným prostriedkom zhromaždeným vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) a vykonávať, resp. zabezpečovať prostredníctvom zmluvných partnerov:
 - cenovú, technickú a vecnú kontrolu objednaných a vykonaných prác na Bytovom dome
 - kontrolu správnosti fakturácie, uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo vadného plnenia z uzavretých zmlúv voči externým subjektom
 - vedenie technickej evidencie Bytového domu a zaznamenávanie všetkých zmien
 - b/ v súlade s osobitnými právnymi predpismi /napr. o vyhradených technických zariadeniach, predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon/ zabezpečiť vykonávanie odborných technických prehliadok /revízií/ elektrických, plynových a bleskozvodných zariadení, preventívne protipožiarne prehliadky a odborné technické prehliadky.
 - c/ zabezpečovať vykonávanie deratizácie a dezinfekcie Bytového domu v zmysle všeobecne záväzných nariadení mesta, prípadne podľa požiadaviek vlastníkov
 - d/ v oblasti služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov je Správca povinný zmluvne zabezpečiť poskytovanie týchto plnení :
 - dodávku tepla ÚK a teplej úžitkovej vody
 - dodávku studenej vody /SV/ z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd
 - dodávku zrážkových vôd verejnou kanalizáciou
 - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - poistenie domu
 - účtovanie odmeny zástupcov vlastníkov v dome
 - e/ zmluvne zabezpečiť ďalšie služby hradené z FPÚaO Bytového domu, a to :
 - overovanie meradiel spotreby teplej úžitkovej vody a studenej vody v bytoch a NP, výmeny pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov /určených meradiel tepla pre byty a NP/ po dobe ich použiteľnosti
 - odčítanie meradiel spotreby teplej úžitkovej vody, studenej vody a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov /určených meradiel tepla/ v bytoch a NP Bytového domu
 - f/ v rámci výkonu správy zabezpečovať :
 - výber platieb mesačného preddavku nákladov na plnenia /služby/, stálych príspevkov do fondu

- prevádzky, údržby a opráv a poplatkov za výkon správy
- vedenie evidencie o príjmoch a výdavkoch podľa všeobecne záväzných právnych predpisov, vedenie evidencie zúčtovateľných zálohových platieb za plnenia /služby/ a stálych platieb vlastníkov do FPÚaO a výkon správy, osobitnej evidencie príjmov a výdavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vedenie evidencie pohľadávok a záväzkov podľa jednotlivých platiteľov, vedenie samostatného účtu v banke
- vyúčtovanie nákladov za poskytovanie plnení /služieb/ spojených s užívaním bytov a NP uvedených v odseku 2 tohto článku Zmluvy.

3. Správca je oprávnený pri plnení Zmluvy v mene vlastníkov bytov a NP vykonávať tieto právne úkony :

- uzatvárať v mene vlastníkov bytov a NP na ich účet zmluvy na zabezpečenie činností spojených s užívaním, prevádzkou, údržbou, opravou, modernizáciou, rekonštrukciou i obnovou domu a dodávku služieb do jednotlivých bytov a NP v prospech vlastníkov
- zabezpečiť súdne vymáhanie nedoplatkov peňažných plnení vlastníkov bytov z tejto Zmluvy vrátane možnosti splnomocnenia advokáta k takémuto vymáhaniu, uvedené sa vzťahuje i na konanie o výkone rozhodnutia resp. na exekučné konanie. Uzavretím tejto Zmluvy vlastníci súčasne správcu splnomocňujú k procesnoprávnym úkonom v mene vlastníkov v uvedenom rozsahu
- uplatňovať v prípadoch nedoplatkov, v ktorých bude súdnym rozhodnutím priznaná pohľadávka práva vyplývajúce zo zákonného záložného práva na byt alebo NP v zmysle ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znp (ďalej len „**Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**“)
- vlastníci bytov a NP splnomocňujú Správcu v prípade splatnej pohľadávky vedenej Správcom vo výške presahujúcej 2.000,- € vzniknutej neplnením povinností ktoréhokoľvek vlastníka/ spoluvlastníka bytu alebo NP za plnenia spojené s užívaním bytu /NP a príspevku do FPÚaO na vykonanie všetkých úkonov spojených s realizáciou zákonného záložného práva na byt alebo NP v zmysle ust. § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v prospech vlastníkov bytov a NP, a to predajom bytu a nebytového priestoru na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znp a na všetky úkony s tým spojené
- v prípade neuhradenia predpísanej mesačnej platby podľa zálohového výmeru je Správca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % za každý deň omeškania. Zmluvná pokuta je príjmom FPÚaO
- podávať návrhy na začatie súdnych konaní voči dodávateľom, v ktorých sú uplatňované pohľadávky týkajúce sa prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí a spoločných zariadení Bytového domu.

4. 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 nebytových priestorov a uprednostňovať ich pred vlastnými právami
- c/ zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v Bytovom dome
- d/ vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- e/ sledovať platenie úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky
- f/ umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy Bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

Čl. IV Peňažné plnenia

1. Na zabezpečenie plnenia zmluvných dojednaní určí Správca jednotlivo za každý byt **mesačné preddavky na zálohové platby za služby** uvedené v Čl. III bode 2 tejto Zmluvy s prihliadnutím na predpokladané náklady a skutočné náklady v predchádzajúcom období. Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby na základe zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo na základe dohody vlastníkov bytov a NP. Správca je povinný včas oznámiť vlastníkom bytov a NP každú zmenu výšky mesačného preddavku na zálohové platby za služby.

2. Vlastník bytov a NP je povinný platiť Správcovi **mesačne vopred, k 15. dňu**, platby:

a/ do FPÚaO Bytového domu vo výške 0,50 €/m²

b/ na zálohové platby za poskytnuté plnenia /služby/ podľa bodu 1 tohto článku Zmluvy

c/ na poplatok za výkon správcovskej činnosti v zmysle Čl. VII Zmluvy.

Výšku mesačných preddavkov na zálohové platby za každý jednotlivý byt v Bytovom dome v zmysle tohto článku Zmluvy sa Správca zaväzuje písomne oznámiť Vlastníkovi bytu a NP bezodkladne po nadobudnutí účinnosti Zmluvy.

Vlastníci bytov a NP sú povinní uvádzať pri každej platbe svoj variabilný symbol, ktorý pridelí vlastníkovi bytu Správca.

3. Z účtu vlastníkov bytov a NP budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto Zmluvy. Majetok vlastníkov bytov a NP na tomto účte nie je súčasťou majetku Správca. Majetok vlastníkov bytov a NP nesmie Správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou Bytového domu. Majetok vlastníkov bytov a NP nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty Správca, ani predmetom rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku Správca.

4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia /služby/ spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov rozúčtuje Správca na jednotlivé byty a NP, a to nasledovne:

a) dodávku tepla podľa nameraných hodnôt na merači - základná zložka, spotrebná zložka, podľa platných cenových predpisov v oblasti rozúčtovania

b) podľa nameraných hodnôt nameranej spotreby na bytoch a NP /upravených koeficientom/

- dodávku teplej vody

- dodávku studenej vody a jej odkanalizovanie

c) podľa plochy bytu a NP

- odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy

d/ podľa počtu osôb

- dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu

e/ podľa spoluvlastníckeho podielu

- poistenie Bytového domu

5. Celkové vyúčtovanie nákladov za plnenia je povinný Správca predložiť vlastníkom bytov a NP do 31. mája nasledujúceho roku.

Vlastníci bytov a NP sa vyjadria k predloženému vyúčtovaniu služieb do 15 kalendárnych dní od jeho doručenia vlastníkovi bytu a NP. Po tomto termíne, pokiaľ nebudú písomne opodstatnené námietky, vyúčtovanie nadobúda platnosť.

6. Správca je povinný do 31. mája nasledujúceho roku predložiť vlastníkom bytov a NP správu o svojej činnosti a finančnom hospodárení týkajúcej sa Bytového domu za predchádzajúci rok a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv Bytového domu.

7. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok z vyúčtovania späť vlastníkovi bytu a NP do 30.6. po zápočte pohľadávok a záväzkov vlastníka bytu a NP k 31.3. nasl. roku.

8. V prípade, že Správca z vlastnej viny nevyúčtuje zálohové platby do 31.mája nasl. roku, resp. nevráti preplatok vlastníkom bytov a NP do 30.6. za predchádzajúce vyúčtovacie obdobie a nepodá správu o svojej činnosti, nemá až do ich predloženia nárok v zmysle § 8a ods. 4 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na platby za správu.

9. Vlastník bytu a NP, ktorý predáva svoj byt spolu s podielom na nebytovom priestore je povinný ešte pred podaním návrhu na zmenu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradiť na účet Bytového domu, vedený Správcom, všetky predpísané platby za svoj byt do posledného dňa kalendárneho mesiaca, v ktorom bude návrh na vklad uskutočnený.

Čl. V

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa riadia Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a touto Zmluvou.

2. Stavebné úpravy v byte a NP je povinný každý vlastník bytu a NP nahlásiť Správcom domu pred začatím prác písomne. Správca je povinný preveriť stavebný zámer vlastníka bytu a NP z hľadiska zasahovania do práv ostatných vlastníkov Bytového domu, ako i potrebnosť vybavenia príslušných povolení podľa stavebného zákona. Vlastník bytu a NP môže vykonávať stavebné úpravy v byte a NP len v súlade so stavebným zákonom.

3. Vlastníci bytov a NP sú povinní na svoje náklady byt a NP udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci bytov a NP sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo NP, na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt užívajú.

4. Vlastníci bytov a NP sú povinní umožniť na včasné požiadanie a na nevyhnutý čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru Správcom alebo osobne oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečujú sami alebo ak ide o opravu spoločných častí Bytového domu prístupných z ich bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a odpočet nameraných hodnôt.

5. Ak vlastník bytu alebo NP v Bytovom dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a NP v tomto Bytovom dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo NP, spoločné časti a spoločné zariadenie domu alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v Bytovom dome, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu v dome nariadiť predaj bytu.

6. Vlastníci bytov a NP sú povinní podieľať sa na zabezpečení upratovania spoločných častí a zariadení Bytového domu, ako aj čistenie kontajnerového stojiska a priľahlých chodníkov.

7. Vlastníci bytov a NP sú povinní do 5 dní písomne alebo osobne oznámiť Správcom skutočností rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb, najmä zmenu počtu bývajúcich osôb, odovzdanie bytu a NP do nájmu alebo podnájmu, prevod – predaj bytu alebo nebytového priestoru.

8. Vlastníci bytov a NP majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy Bytového domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržba a opráv.

9. Vlastníci bytov a NP na schôdzi zvolia :

a/ zástupcu vlastníkov bytov a NP, ktorý bude zabezpečovať styk vlastníkov bytov a NP so Správcom v rozsahu vyplývajúcom zo zákona a určenom touto Zmluvou.

Zástupca vlastníkov bytov a NP:

- informuje vlastníkov bytov a NP v Bytovom dome o činnosti Správca a dôležitých otázkach prevádzky Bytového domu,
- je povinný uplatňovať voči Správcovi požiadavky vlastníkov bytov a NP v Bytovom dome v súlade so touto Zmluvou o výkone správy
- nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a NP v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov /§ 14 / b/ osobu, ktorá bude plniť úlohy zástupcu vlastníkov bytov a NP v prípade, ak ich nebude môcť plniť zvolený zástupca vlastníkov bytov a NP.

Mená zvolených osôb a ich výmenu oznámia vlastníci bytov a NP Správcovi písomne do 5 dní po voľbe.

Čl. VI

Spôsob správy domu

1. Prevádzku Bytového domu a bytov, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení domu zabezpečuje Správca najhospodárnejším spôsobom a s odbornou starostlivosťou. Pri obstarávaní služieb a tovarov je Správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a NP. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP o výbere dodávateľa.

2. Vlastníci bytov a NP uplatňujú a vykonávajú svoje právo a povinnosť účasti na správe Bytového domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov a NP, ktoré zvoláva Správca z vlastného podnetu podľa potreby, prípadne z podnetu najmenej 25% vlastníkov bytov a NP, najmenej jedenkrát ročne. Schôzdu vlastníkov bytov a NP je oprávnený zvolať aj zvolený zástupca vlastníkov bytov a NP; v takom prípade je povinný doručiť oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a NP vrátane navrhovaného programu schôdze aj Správcovi. Ak Správca alebo zástupca vlastníkov bytov a NP nezvolali na podnet štvrtiny vlastníkov bytov a NP schôzdu do 15 dní od doručenia žiadosti, majú právo zvolať schôzdu vlastníci bytov a NP sami.

3. Vlastníci bytov a NP v Bytovom dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe Bytového domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu, príslušenstve a pozemku, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití FPÚaO, a to na schôdzach vlastníkov bytov a NP.

Pri hlasovaní sa rozhoduje v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov /najmä § 14/.

Spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na byt a NP. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.

4. Vlastníci bytov a NP môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov na základe ich písomného úradne overeného plnomocenstva. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov bytov a NP alebo Správcu.

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 zástupca vlastníkov bytov a NP za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a NP zistí výsledok hlasovania a oznámi ho v dome spôsobom obvyklým. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v Bytovom dome.

6. Prehlasovaní vlastníci bytov a NP majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na príslušný súd, aby vo veci rozhodol. Ak sa vlastník bytu a NP nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v Bytovom dome obvyklým, má právo obrátiť sa na súd do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

Čl. VII Odplata za správu

1. Za plnenia na základe tejto Zmluvy prislúcha Správcovi voči vlastníkom bytom a NP nárok na odplatu za výkon správy.
2. Zmluvné strany sa v súlade so zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov dohodli, že za výkon správy uhradí Vlastník bytov a NP Správcovi odplatu vo výške :
8,00 EUR s DPH/mesiac/byt a NP.
Odplata je splatná vopred, a to najneskôr do 15. dňa predchádzajúceho mesiaca mesiacu, za ktorý je odplata poskytovaná.
3. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu otvoreného v banke svoj nárok na odplatu činnosti účtovanú v zmysle bodu 2. tohto článku Zmluvy v úhrnnej čiastke na svoj podnikateľský účet raz mesačne na základe vystavenej faktúry.
4. Správca môže bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov bytov a NP upraviť výšku poplatku za výkon správy, max. však raz ročne o ročnú mieru inflácie vyhlásenú Štatistickým úradom SR. Takúto úpravu je Správca povinný oznámiť vlastníkom bytov a NP najneskôr 15 dní pred dňom platnosti tejto úpravy /napr. novým zálohovým výmerom mesačných platieb/.

Čl. VIII Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou Bytového domu a na zabezpečenie údržby, opráv, modernizáciu časti a zariadení Bytového domu.
2. Prostriedky FPÚaO vedie Správca na osobitnom účte za každý Bytový dom. Súčasťou FPÚaO sú aj úroky.
3. Do FPÚaO prispieva vlastník bytu a NP mesačne čiastkou, na ktorej sa vlastníci bytov a NP dohodli nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP, a to podľa spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu, zvýšené pre účely FPÚaO o 25 % podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
4. Čerpanie prostriedkov FPÚaO podlieha odsúhlaseniu vlastníkov bytov a a NP, ktoré sa vykoná hlasovaním podľa Čl. VI. Zmluvy.
5. Správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy a vykonať opatrenia za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje zástupcu vlastníkov bytov a NP.
6. Na základe neodsúhlasenia alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, ak ani na základe výzvy Správca nebol poskytnutý do FPÚaO mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie havárie a závady brániacej bezpečnej prevádzky Bytového domu, Správca nezodpovedá za škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.
7. Finančné prostriedky FPÚaO, ktoré neboli použité v kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
8. Správca je oprávnený použiť prostriedky FPÚaO prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a NP v prípade ich dočasného nedostatku.
Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa tieto prostriedky vrátia do FPÚaO.

9. Pri zmene vlastníka bytu alebo NP sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú.

10. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a NP písomnú správu o finančnom hospodárení FPÚaO za predchádzajúci rok.

Správca je takisto povinný najneskôr do 30. novembra vypracúvať ročný plán opráv.

11. Príjmom FPÚaO Bytového domu sú :

- mesačné preddavky vlastníkov
- príjem z prenájmu spoločných častí Bytového domu, spoločných zariadení a spoločných NP, príslušenstva a príslušeného pozemku
- výnosy z účtu Bytového domu vedeného v banke
- príjmy z výťažku exekúcie bytu, NP, alebo z dobrovoľnej dražby bytu, NP, vo výške pohľadávok voči vlastníkom bytov a NP zo zákonného záložného práva
- zmluvné pokuty a úroky z omeškania.

Čl. IX Osobitné dojednania

1. Škodu spôsobenú Správcom pri výkone správy v rozpore so zákonom, najmä v rozpore s § 8b ods.2 písm. a/ a ods. 3 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v rozpore s touto Zmluvou znáša v plnom rozsahu Správca.

2. Spôsobené škody vlastními bytov a NP v Bytovom dome bude znášať ten vlastník bytu a NP, ktorý škodu spôsobil, ak nie je možné ho identifikovať, škodu budú znášať všetci vlastníci bytov a NP podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

3. Správca sa zaväzuje bezplatne poslužiť radou, alebo metodickým pokynom schôdzi vlastníkov bytov a NP resp. zástupcov vlastníkov bytov a NP v otázkach týkajúcich sa správy Bytového domu.

5. Vlastníci bytov a NP súhlasia, aby v súlade so zákonom o ochrane osobných údajov správca spracúval osobné údaje vlastníkov bytov a NP potrebných k výkonu činností vyplývajúcich z tejto Zmluvy v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia,(IČO) rodné číslo, adresa trvalého bydliska alebo prechodného pobytu, číslo bytu a NP, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky na účely :

- vedenia zálohových predpisov za služby spojené s užívaním bytu a NP a uskutočnených úhrad za poskytnuté plnenia
- vedenia účtovníctva
- vykonávanie rozúčtovania skutočných nákladov za spotrebu tepla, SV, TUV a nákladov za spoločné osvetlenie
- evidenciu neplatičov, upomínania, súdneho vymáhania a dražby v súlade so zmluvou o výkone správy
- zabezpečenie opráv v bytoch a NP podľa požiadaviek jednotlivých vlastníkov bytov a NP na ich náklady (okrem spoločných priestorov).

6. Správca sa zaväzuje, že zabezpečí ochranu spracúvaných osobných údajov tým, že ich chráni pred odcudzením, stratou, poškodením, neoprávneným prístupom a rozširovaním v súlade so zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov.

7. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a NP v Bytovom dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a NP v Bytovom dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚaO Bytového domu a na úhradách za plnenia /služby/ aspoň 500,- € v zmysle príslušného zákonného ustanovenia Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v Bytovom dome.

Čl. X Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Táto Zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú** s výpovednou lehotou 3 mesiace pre obidve zmluvné strany bez udania dôvodu. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po dni doručenia písomnej výpovede.
2. Na vypovedanie Zmluvy zo strany vlastníkov bytov a NP je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a NP v Bytovom dome.
3. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a NP správu o svojej činnosti vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou Bytového domu a previesť zostatok majetku vlastníkov bytov a NP na účtoch v banke na účet Bytového domu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok fin. prostriedkov na účet Bytového domu v banke na účet založený novým správcom, je povinný zaplatiť na účet Bytového domu úroky z omeškania.
4. Ak zmluvu o výkone správy vypovedal Správca, Správca nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a NP v dome 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 Bytovom dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, Správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu.

Čl. XI. Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára **na dobu neurčitú**.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že Zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito, bez tiesne a nápadne nevýhodných podmienok.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si Zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
4. Akékoľvek zmeny obsahu Zmluvy, môžu byť vykonané iba formou písomného očíslovaného dodatku podpísaného oboma Zmluvnými stranami.
5. Zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a NP v Bytovom dome.
6. S prevodom a prechodom vlastníctva bytu a NP prechádzajú na nového vlastníka bytu v Bytovom dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto Zmluvy o výkone správy a nový vlastníka bytu a NP je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Správca je povinný doručiť Zmluvu o výkone správy každému vlastníkovi bytu.
7. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma Zmluvnými stranami a **účinnosť dňom 01.12.2021**, ktorému bude predchádzať jej zverejnenie v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zákonom č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon o slobode informácií**“), inak dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.

8. Zmluvné strany berú na vedomie a súčasne vyjadrujú súhlas so zverejnením Zmluvy i jej prípadných dodatkov v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so Zákomom o slobode informácií.

9. Zmluva je vyhotovená v 4 (štyroch) vyhotoveniach, a to po 2 vyhotovenia pre každú zmluvnú stranu.

Správca:

Vlastník bytov a NP:

V Brezne dňa

V Bratislave dňa

.....
Správca bytových domov s.r.o.
Renáta Medved'ová
konateľ spoločnosti

.....
Železnice Slovenskej republiky
Ing. Dušan Šefčík
riaditeľ SM ŽSR