

Zmluva o výkone správy č. **NÁVRH**

Uzavretá v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) medzi týmito zmluvnými stranami :

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu
na ul. č., Bratislava ... -, súpisné číslo, parcelné číslo zapísaného na liste
vlastníctva č., katastrálne územie
/ ďalej ako „vlastníci“ /
zastúpení poverenou osobou, schválenou nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov
na schôdzi konanej dňa v súlade so zákonom.
2. Bytospráva s.r.o.
Nobelova 1, 831 02 Bratislava
IČO 31357407
spoločnosť zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.: 5675/B
zastúpená konateľmi: Ing. Stanislav Lackovič alebo Ladislav Satmáry
/ ďalej ako „správca“ /

ČLÁNOK I. **Predmet zmluvy**

Predmetom tejto zmluvy sú :

1. úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov a správcu pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu
2. výkon správy spoločných častí a zariadení domu, vrátane príslušenstva a pozemku
3. zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej aj ako FPÚaO) vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi
4. zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi
5. zásady určenia výšky platieb za správu
6. rozsah a obsah správy o činnosti správcu

ČLÁNOK II. **Práva a povinnosti správcu**

1. Správca je povinný vykonávať samostatne v mene vlastníkov bytov a NP v dome a na ich účet správu domu a je oprávnený konať pri výkone správy domu za vlastníkov pred štátnymi inštitúciami ako sú súdy, komunálne úrady, miestne časti, stavebné úrady a iné. Pri správe domu je správca povinný, dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, príslušné technické normy a ustanovenia tejto Zmluvy tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a NP v dome.
2. Pri výkone správy domu je správca povinný :
Zabezpečiť údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa potreby alebo na základe požiadaviek vlastníkov a v rozsahu zodpovedajúcom finančným prostriedkom zhromaždených vo FPÚaO a vykonávať :
 - a) kontrolu technického stavu domu a vykonávať súpis potrebných opráv, na základe ktorých najneskôr do 30.11. daného kalendárneho roka predloží vlastníkom Plán opráv na nasledujúci kalendárny rok a to zverejnením na svojej webovej stránke v sekcii „Klientská zóna“
 - b) cenovú, technickú a vecnú kontrolu prebiehajúcich prác v dome
 - c) kontrolu správnosti fakturácie, uplatňovanie nárokov z neplnenia alebo nesprávneho plnenia z uzavretých zmlúv voči externým subjektom
 - d) vedenie technickej evidencie domu a zaznamenávanie všetkých zmien

- e) v súlade s osobitnými právnymi predpismi zabezpečiť vykonávanie odborných technických prehliadok a skúšok elektrických, plynových a bleskozvodných zariadení, preventívne protipožiarne prehliadky a odborné technické prehliadky výťahov, vrátane vedenia revíznych kníh výťahov,
 - f) zabezpečovať vykonávanie deratizácie a dezinfekcie domu v zmysle všeobecne záväzných nariadení príslušných mestských častí, prípadne podľa požiadaviek vlastníkov
3. V oblasti služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov zmluvne zabezpečiť poskytovanie týchto plnení :
- a) dodávku tepla na vykurovanie a teplej úžitkovej vody
 - b) dodávku vody z verejných vodovodov a odvádzanie odpadových vôd
 - c) odvod zrážkových vôd
 - d) osvetlenie spoločných častí domu
 - e) dodávku el. energie na prevádzku výťahov
 - f) odvoz a likvidáciu domového odpadu
 - g) poistenie domu
 - h) upratovanie spoločných priestorov v dome (v zmysle požiadavky vlastníkov)
 - i) havarijnú non-stop službu na odstraňovanie havarijných situácií v dome (voda, kanalizácia, plyn, električka, kúrenie)
 - j) účtovanie odmeny zástupcov vlastníkov v dome
4. Zmluvne zabezpečiť ďalšie služby hradené z FPÚaO domu, a to :
- a) Overovanie/výmenu meradiel spotreby teplej úžitkovej vody a studenej vody v bytoch/NP, výmena pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (alt. určených meradiel tepla pre byty a NP), prípadne iných meradiel (napr. el. energie pre byty/NP) po dobe ich použiteľnosti
 - b) odčítanie meradiel spotreby teplej úžitkovej vody, studenej vody, pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (určených meradiel tepla) v bytoch/NP
5. V rámci výkonu správy zabezpečiť :
- a) založenie samostatného bankového účtu pre vlastníkov v Tatra banke, a.s. alebo v Slovenskej sporiteľni, a.s.
 - b) výber platieb mesačného preddavku nákladov na plnenia (služby), stálych príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatkov za výkon správy
 - c) vedenie samostatného účtovníctva domu, a to najmä 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 analytickej evidencie príjmov a výdavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vedenie evidencie pohľadávok a záväzkov podľa jednotlivých platiteľov
 - d) vyúčtovanie nákladov za poskytovanie plnení (služieb) spojených s užívaním bytov
6. Správca je oprávnený pri plnení zmluvy v mene vlastníkov vykonávať tieto právne úkony :
- a) uzatvárať v mene vlastníkov na ich účet zmluvy na zabezpečenie činností spojených s udržiavaním, prevádzkou, údržbou, opravou, modernizáciou, rekonštrukciou i obnovou domu a dodávkou služieb do jednotlivých bytov a NP v prospech ich vlastníkov
 - b) zabezpečovať súdne vymáhanie nedoplatkov peňažných plnení vlastníkov, vyplývajúcich z tejto zmluvy, ak nedoplatok presahuje trojnásobok súhrnnej mesačnej platby, vrátane možnosti splnomocnenia advokáta k takémuto vymáhaniu; uvedené sa vzťahuje i na konanie o výkon rozhodnutia resp. na exekučné konanie; uzavretím tejto zmluvy vlastníci súčasne správcu splnomocňujú k procesnoprávnym úkonom v mene vlastníkov v uvedenom rozsahu
 - c) uplatňovať v prípadoch nedoplatkov, v ktorých bude titulným súdnym rozhodnutím priznaná istina presahujúca 2.000,- eur, práva vyplývajúce zo zákonného záložného práva na byt alebo NP v zmysle ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/93 Z.z. v aktuálnom znení
 - d) vlastníci splnomocňujú správcu v prípade splatnej pohľadávky vedenej správcom vo výške presahujúcej 2.000,- eur vzniknutej neplnením povinností ktoréhokoľvek vlastníka / spoluvlastníka bytu alebo nebytového priestoru za plnenia spojené s užívaním bytu/NP a príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv na vykonanie všetkých úkonov spojených s realizáciou zákonného záložného práva na byt alebo NP v zmysle ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/93 Z.z. v aktuálnom znení v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

- a to predajom bytu/NP na dobrovoľnej dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. a na všetky úkony s tým spojené
- e) vymáhať od vlastníkov zmluvnú pokutu za omeškanie vo výške 2,00 % z dlžnej čiastky evidovanej ku dňu mesačnej uzávierky, očistenej o zmluvné pokuty z predchádzajúcich mesiacov. Zmluvná pokuta je príjmom FPÚaO domu
- f) 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 domu
7. Správca je povinný priebežne zverejňovať na svojej webovej stránke postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.
8. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a NP v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu (NP) v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
9. Správca sa zaväzuje zverejňovať na svojej webovej stránke www.bytosprava.sk v sekcii „Klientska zóna“ v uzatvorenej skupine vlastníkov domu všetky dôležité informácie o dome ako čerpanie FPÚO, bankové výpisy, zoznam neplatičov od 0 eur, zápisnice zo schôdzí alebo z písomných hlasovaní, zmluvy, protokoly o odborných prehliadkach a skúškach, plány opráv vrátane návrhu tvorby príspevkov do FPÚaO a cenové ponuky súvisiace s údržbou, rekonštrukciou alebo obnovou domu. Zmluvné strany sa dohodli, že „Klientska zóna“ na webovej stránke správcu bude považovaná za obvyklé miesto na zverejňovanie potrebných dokumentov.
- V prípade špecifických požiadaviek vlastníkov ohľadom dokumentácie domu je správca povinný predložiť k nahliadnutiu požadované doklady a to do 10 dní od písomnej výzvy vlastníka/ov, ktorá musí obsahovať rozsah požadovanej dokumentácie.
- Správca je povinný najneskôr do 31.5. príslušného kalendárneho roka predložiť vlastníkom správu o činnosti správcu, ktorá bude obsahovať najmä vyúčtovanie prostriedkov vo FPÚO, a stručný popis realizovaných prác a činností v dome.

ČLÁNOK III.

Odplata za správu

1. Za plnenie na základe tejto zmluvy prislúcha správcovi voči vlastníkom nárok na odplatu za výkon správy vo výške €/mesiac/byt, resp. €/m²/mesiac za výkon správy nebytového priestoru vrátane DPH; v prípade prenajatia spoločných nebytových priestorov v dome bude odplata za výkon správy týchto prenajatých priestorov totožná s odplatou za výkon správy nebytových priestorov.
2. 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 alebo v prípade zmeny daňových zákonov. Takúto úpravu je správca povinný oznámiť vlastníkom 15 dní vopred novým výpočtovým listom mesačných platieb.
3. Odplata za výkon správy bude splatná v termíne podľa článku IV. ods. 3 tejto zmluvy. Správcovskú odplatu za všetky spravované byty (NP) si správca prevedie na svoj bankový účet raz mesačne v termíne od tretieho kalendárneho dňa nasledujúceho mesiaca na základe vystavenej faktúry.

ČLÁNOK IV.

Peňažné plnenia

1. Správca stanoví najneskôr do 30 dní od nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy a do 20. dňa bežného mesiaca, za ktorý je vlastník povinný vykonať úhradu, výšku mesačných platieb jednotlivým vlastníkom pozostávajúcich z :
 - a) preddavkov na plnenia
 - b) príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu
 - c) odplaty za výkon správy
2. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na plnenia po vyhodnotení cenovej úrovne prihliadajúc na náklady prevádzkovania domu v predchádzajúcom kalendárnom roku, prípadne ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových a regulačných orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo na základe dohody vlastníkov.
3. Platby podľa odseku 1 tohto článku zmluvy sú vlastníci povinní poukazovať správcovi na účet domu mesačne vopred, najneskôr do 20. dňa bežného mesiaca. Vlastníci sú povinní uvádzať pri každej platbe svoj variabilný symbol, ktorý prideli vlastníkov správcovi.
4. Správca vykoná účtovnú uzávierku platieb vždy ku poslednému dňu kalendárneho mesiaca podľa stavu na bankovom účte domu.
5. Skutočné (fakturované) náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a NP takto:
 - a) podľa meračov :
 - 1) dodávku a odvádzanie studenej a teplej vody (vodné -stočné)
 - b) podľa platnej legislatívy v oblasti rozúčtovania tepla (podľa nameraných hodnôt, podlahových plôch a odsúhlasených pomerov základnej a spotrebnej zložky) :
 - 1) dodávku tepla na ohrev teplej úžitkovej vody a dodávku tepla na vykurovanie (pre potreby vykurovania sa do podlahovej plochy bytu/NP počíta obšavaná plocha bytu/NP bez nezateplených balkónov a loggií)
 - c) podľa osobomesiacov (minimálne jedna osoba):
 - 1) odvoz a likvidáciu domového odpadu
 - 2) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu
 - 3) upratovanie spoločných priestorov a čistenie príslušených chodníkov a kontajner. stojísk, zimná údržba
 - 4) el. energiu na prevádzku výtahov podľa počtu osôb v byte, resp. nebytovom priestore počnúc druhým nadzemným podlažím
 - 5) dodávku a odvádzanie SV a SV na prípravu TUV, ak nie sú namontované vodomery alebo ak namontované vodomery nie sú platné (overené)
 - d) rovnakým dielom za byt a NP:
 - 1) odmenu zástupcu/ov vlastníkov,
 - 2) havarijnú službu
 - f) podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu :
 - 1) poistenie bytového domu,
 - 2) odvádzanie zrážkových vôd,
 - 3) ostatné nedohodnuté služby
6. Vyúčtovanie skutočných nákladov za ukončený kalendárny rok je správca povinný predložiť v písomnej forme jednotlivým vlastníkom najneskôr do 31.mája nasledujúceho roka. Vlastníci sa vyjadria k predloženému vyúčtovaniu služieb do 21 kalendárnych dní od jeho doručenia vlastníkom. Po tomto termíne, pokiaľ nebudú písomne opodstatnené námietky, vyúčtovanie nadobúda platnosť.
7. Vyúčtovaním vyčíslený preplatok je správca povinný vyplatiť jednotlivým vlastníkom vopred dohodnutým spôsobom s výnimkou prípadu, ak finančný stav fondu domu, zhromažďujúceho prostriedky plnení (služieb), nedosahuje potrebnú čiastku. V takomto prípade bude správca riešiť vzniknutú situáciu so zástupcom vlastníkov domu. Pod vopred dohodnutým spôsobom rozumieme úhradu preplatku na bankový účet vlastníka, vopred oznámený a v prípade zmeny aktualizovaný vlastníkom nahlásením správcovi. V prípade ak vlastník nemá zriadený bankový účet, započíta správca

preplatok voči ďalším mesačným platbám vlastníka a vlastník si môže sám odrátať preplatok z ďalších mesačných platieb za byt.

8. Nedoplatok vyčíslený vo vyúčtovaní je vlastníkom bytu (NP) povinný zaplatiť do 30 dní od obdržania vyúčtovania na bankový účet bytového domu, vedený správcom.
9. V prípade, že správca nebude mať v dostatočnej lehote (min. 20 dní vopred) k dispozícii kompletne podklady od dodávateľov služieb pre dom na splnenie si svojich povinností podľa ods.6. tohto článku zmluvy, písomne požiada zástupcu vlastníkov o predĺženie termínu predloženia vyúčtovania služieb a o odpustenie sankcií. Ak zo strany zástupcu vlastníkov **nebude** daná písomná odpoveď na žiadosť správcu o predĺženie termínu do 10 dní od jej obdržania, bude to považované za jeho súhlas.
10. V prípade omeškania s platbami podľa ods. 3 a 8 tohto článku zmluvy sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu za omeškanie vo výške 2,00 % z dlžnej čiastky evidovanej ku dňu účtovnej uzávierky platieb (ods. 4 tohto článku zmluvy). Zmluvná pokuta je v plnej výške príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Z tohto fondu sa budú uhrádzať i všetky úroky z omeškania, spôsobené omeškaním peňažných plnení vo vzťahu k jednotlivým dodávateľom, s výnimkou omeškania spôsobeného zavinením správcu.

ČLÁNOK V.

Zástupca vlastníkov bytov a NP v dome

1. Zástupca vlastníkov bytov a NP v dome (ďalej len „zástupca vlastníkov“) je osoba alebo skupina osôb zastupujúca záujmy vlastníkov, najmä v styku vlastníkov so správcom. Zástupcu vlastníkov volia vlastníci spomedzi seba, vlastníkov domu, a to nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. V prípade zvolenia viacerých osôb za zástupcu/ov vlastníkov, sú títo povinní stretávať sa na pravidelných stretnutiach a prerokovávať aktuálne problémy domu, zo stretnutí vyhotovovať zápis, zverejňovaný ostatným vlastníkom v dome a v prípade úloh pre správcu, doručiť v jednom vyhotovení správcovi. Súčasne si spomedzi seba zvolia jednu osobu, ktorá bude zodpovedná za styk so správcom.
2. Prostredníctvom zástupcu vlastníkov správca prenáša a získava potrebné podklady a informácie. Zástupca vlastníkov spolu so zástupcom správcu odsúhlasujú preberanie vykonaných prác a odsúhlasujú účtovné a iné doklady spojené so správou domu. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade s touto zmluvou a zákonom.
3. Činnosť zástupcu vlastníkov môže byť spoplatnená odmenou za vykonané práce alebo refundáciou jeho nákladov pri výkone činnosti zástupcu len na základe rozhodnutia vlastníkov.
4. Zástupca vlastníkov je oprávnený požiadať správcu o vyplatenie jednorazovej finančnej čiastky z FPUaO na drobnú údržbu a drobné opravy v dome v max. čiastke 150,- € a zabezpečiť drobný nákup, drobnú údržbu alebo opravu. V takom prípade preberá hmotnú zodpovednosť za zverené finančné prostriedky a je povinný správcovi odovzdať vyúčtovanie zverených finančných prostriedkov, vrátane odovzdania všetkých originálnych účtovných dokladov (nákupných bločkov, príjmových a výdavkových dokladov, faktúr a pod.), najneskôr do konca kalendárneho roka.

ČLÁNOK VI.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Prostriedky FPUaO môže správca čerpať na financovanie opráv a údržby spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu, prípadne na iné investície, týmto spôsobom :
 - a) Bez súhlasu vlastníkov :
 - 1) Na odstránenie havarijných stavov spoločných častí a zariadení domu
 - 2) Na vykonanie odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov

- 3) Na odstránenie nedostatkov vyplývajúcich z odborných prehliadok a skúšok, ktoré bezprostredne ohrozujú život, zdravie a majetok vlastníkov
- 4) pri zabezpečovaní bežnej údržby a opráv s predpokladanými nákladmi nepresahujúcimi v jednotlivých prípadoch čiastku 300,- €
- 5) pri zabezpečovaní výmeny/overenia a koncoročných odpočtov zariadení určených na meranie spotreby vody, tepla(vodomery, merače tepla, PRVN)

Po vykonaní uvedených činností je správca povinný informovať o výške fakturovaných nákladov zástupcu vlastníkov.

- b) Financovanie bežnej údržby a opráv v predpokladanom rozsahu nákladov od 301,- €,- do 1500,- € podlieha súhlasu zástupcu/ov vlastníkov.
- c) V prípadoch, kde predpokladaný náklad prevyšuje čiastku 1501,- €, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Pri opravách s predpokladanými nákladmi nad 3.000,- € je správca povinný vykonať výberové konanie v zmysle rozhodnutia vlastníkov.

2. V prípade nesúhlasu vlastníkov so zvýšením príspevkov do FPÚO alebo nedostatku finančných prostriedkov na účte, alebo ak ani na základe výzvy správcu nebol poskytnutý do FPÚaO mimoriadny príspevok na nevyhnutné odstránenie havárie a nedostatkov brániacich bezpečnej prevádzke domu, správca nezodpovedá za škody, prípadne sankcie, ktoré v súvislosti s uvedeným môžu vzniknúť.

3. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú :

- 1) mesačné preddavky vlastníkov
- 2) príjem z prenájmu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných NP, príslušenstva a príslušného pozemku
- 3) výnosy z účtu domu vedeného v banke
- 4) príjmy z výťažku exekúcie bytu (NP) alebo z dobrovoľnej dražby bytu (NP), vo výške pohľadávok voči vlastníkom zo zákonného záložného práva
- 5) zmluvné pokuty a úroky z omeškania
- 6) príjmy z predaja spoločných NP, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci nedohodli inak

4. Náklady na opravu, údržbu alebo rekonštrukciu spoločných častí a zariadení domu, ktorými sa rozumejú najmä nosné stavebné konštrukcie domu, základy, obvodové múry, strecha, podlažia, rozvody SV, TUV, plynu, kanalizácie, vzduchotechniky, vykurovacej sústavy a elektroinštalácie, sú uhrádzané z prostriedkov FPÚO.

Náklady na opravu, údržbu zariadení, ktoré sú definované ako príslušenstvo bytu/ NP , si hradí dotknutý vlastník sám.

Vlastníci sa dohodli, že výmena a údržba bytových uzáverov SV a TUV, meračov spotreby SV a TUV, bytových ističov umiestnených v spoločných častiach domu za elektromerom (bytovým) a meračov tepla alebo PRVN bude hradená z FPÚO a to bez ohľadu na hromadné výmeny alebo individuálne prípady v prípade ich nefunkčnosti.

ČLÁNOK VII.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú upravené v zák. č.182/1993 Z.z. v znení neskorších zmien a noviel a touto zmluvou.
2. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do bytu (NP) zástupcovi vlastníkov bytov, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nevyhnutnú s ohľadom na stav domu, alebo práva ostatných vlastníkov nezabezpečia sami alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo zariadení domu prístupných z ich bytu (NP) alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte (NP) a odpočet nameraných hodnôt. Ak vlastník neumožní na požiadanie vstup do bytu (NP), zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním.
3. Vlastníci v súčinnosti so zástupcom vlastníkov sú povinní podieľať sa na zabezpečení upratovania spoločných častí a zariadení domu, ako aj čistenia kontajnerového stojiska a príslušných chodníkov,

najmä v zimnom období.. Kontrolou upratovania a čistoty je poverený taktiež zástupca vlastníkov, ktorý je oprávnený v prípade nedostatočne vykonaných prác, krátiť výšku odplaty. Správca nemôže byť zodpovedný za neporiadok v dome, nečistotu pri kontajnerovom stojisku alebo nedostatočnú zimnú údržbu v prípade, ak vlastníci neschválili a nepoverili týmito činnosťami tretiu osobu.

4. Vlastníci sú povinní bez zbytočného odkladu, avšak najneskôr do 15. dní odkedy táto skutočnosť nastala, oznámiť každú zmenu užívania bytu alebo NP, prevod vlastníctva bytu alebo NP, ako aj iné skutočnosti majúce rozhodujúci vplyv na určenie výšky mesačných zálohových predpisov (napr. počet osôb obývajúcich byt, stavy meradiel SV,TUV a podobne). V prípade nesplnenia tejto povinnosti niektorým z vlastníkov bude tento vlastník zodpovedať za škodu, ktorá v súvislosti s tým vznikne správcovi alebo ostatným vlastníkom a bude povinný uhradiť náklady tým vzniknuté.
5. Vlastníci sú povinní, na konci kalendárneho roka, avšak najneskôr do piateho dňa nasledujúceho roka, nahlásiť správcovi koncoročné stavy meradiel spotreby SV, TUV, tepla alebo PRVN. To však platí iba v prípade, že v dome nie je inštalovaný rádiový odpočet meradiel spotreby alebo neumožnili odpočet koncoročných stavov spotreby v riadne určenom termíne. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti znášajú vlastníci, ktorí tak neurobili, všetky náklady spojené so spracovaním náhradného vyúčtovania, ak ho bude potrebné zrealizovať.
6. Každý vlastník bytu/ NP je povinný na vlastné náklady uhradiť opravy, údržbu a havarijné zásahy v jeho byte/ NP, pokiaľ bola príčina poruchy na zariadení alebo časti domu , ktorá patrí výlučne do majetku vlastníka bytu/ NP, t.j. nie je spoločnou časťou a zariadením domu. V prípade, že sa tak nestane, je správca oprávnený túto úhradu po prerokovaní so zástupcom vlastníkov dočasne uhradiť z FPÚO a následne dožádať predmetnému vlastníkovi jeho konto o danú sumu a vlastník bytu/NP je povinný túto sumu uhradiť. V prípade, že vlastník túto sumu neuhradí, vyúčtuje sa mu celý náklad v najbližšom vyúčtovaní ako nedoplatok do FPÚO.
7. Vlastníci sú povinní bezodkladne nahlásiť správcovi akékoľvek škody spôsobené vandalmi, poveternostnými podmienkami, prípadne úrazy v spoločných priestoroch domu, požiar v dome alebo v jeho blízkosti, taktiež akékoľvek škody vzniknuté v dôsledku havárií alebo porúch. Vlastníci sú povinní nahlásiť nefunkčný merač spotreby SV,TUV alebo tepla/ PRVN.
8. Vlastníci bytov a NP sú povinní pri prevode bytov/ NP na inú osobu (predaj,...) zložiť kauciu na konto vlastníka minimálne vo výške jedného mesačného zálohového predpisu. Táto suma je zábezpekou na možný nedoplatok vyúčtovania a bude vlastníkovi vrátená v riadnom vyúčtovaní za služby za posledný rok vlastníctva bytu (NP).

ČLÁNOK VIII. Účinnosť zmluvy

1. Zmluva je platná dňom jej podpísania správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a NP v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a NP č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, § 8a, ods.1. Účinnosť nadobudne dňa
2. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
3. Zmluvne strany prehlasujú, že súhlasia s obsahom tejto zmluvy, že zmluva bola uzatvorená na základe pravdivých údajov, ich pravej a slobodnej vôle, nebola dohodnutá v tiesni, ani za inak nevýhodných podmienok.
4. Zmluvne strany prehlasujú, že zmluvu si prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak súhlasu ju podpísali.
5. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať v 3-mesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť prvým dňom nasledujúceho mesiaca po jej doručení druhej zmluvnej strane. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome.

ČLÁNOK IX.
Záverečné ustanovenia

1. Mesačný príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa určuje vo výške €/m² celkovej podlahovej plochy každého bytu (NP) vrátane pivnice a komôr mimo bytu (t.j. podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu); ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Zmenu výšky mesačného príspevku do FPÚaO domu odsúhlasujú vlastníci hlasovaním na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.
2. V prípade zmeny vlastníckych práv k niektorému z bytov, resp. nebytových priestorov stratí zmluva počínajúc prvým dňom kalendárneho mesiaca od povolenia vkladu zmeny vlastníctva do katastra nehnuteľností účinnosť k predošlým vlastníkom bytov resp. NP, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Vyhlásenie nadobúdateľa o pristúpení k tejto zmluve o výkone správy musí byť obsiahnuté v zmluve o prevode vlastníctva bytu (NP).
3. Služby poskytované nad rámec tejto Zmluvy o výkone správy sú spoplatňované v zmysle aktuálneho Cenníka o poskytovaní služieb nezahrnutých v zmluve o výkone správy, zverejneného v kontaktných priestoroch spoločnosti, prípadne na internetovej stránke správcu (www.bytosprava.sk).
4. Práva a povinnosti vlastníkov a správcu, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve, sa riadia najmä ustanoveniami Zákona o vlastníctve bytov a NP č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, Zákona o správcoch č. 246/2015 Z.z. v znení neskorších predpisov, Občianskeho zákonníka a iných súvisiacich vyhlášok a noriem.
5. Akékoľvek zmeny a doplnky tejto zmluvy možno vykonať len písomnou dohodou zmluvných strán, pričom súhlas na zmenu zmluvy zo strany vlastníkov musí prejať nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
6. Zmluva obsahuje ... strán a je vypracovaná v dvoch rovnopisoch. Jeden rovnopis bude uložený u správcu a druhý rovnopis bude uložený u zástupcu vlastníkov. Každý vlastník bytu, resp. nebytového priestoru obdrží kópiu tejto zmluvy.

V Bratislave dňa

Správca :

Bytospráva, s.r.o., zastúpený konateľom : Ladislav Satmáry

Vlastníci bytov a NP na ulici v Bratislave

zapísaní na LV, súpisné číslo

zastúpení poverenou osobou :