

2016001015

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa zákona č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov medzi týmito zmluvnými stranami:

1. VLASTNÍCI BYTOV A NEBYŤ. PRIESTOROV : podľa podpisovej listiny

a

2. SPRÁVCA:

BYTOVÝ PODNIK MESTA KOŠICE, s.r.o. Južné nábrežie é. 13, 042 19 Košice

v mene spoločnosti koná samostatne **Ing. Róbert Ujpál - konateľ spoločnosti**

IČO : 44 518 684

IČ DPH: Sk 2022722075

Vedený Okresným súdom Košice I, oddiel Sro, vložka č. 22846/V, ktorý bol založený na základe uznesenia Mestského zastupiteľstva Košice, č. 629 z 30 - 31.10.2008 na XX. Rokovaní a vznikol 29.11.2008, zápisom do Obchodného registra SR

ČLÁNOK I.

Úvodné ustanovenia

1. Správca - Bytový podnik mesta Košice, s.r.o. je správcovskou spoločnosťou zapísanou v obchodnom registri Okresného súdu v Košice I. s predmetom činnosti obstarávanie služieb spojených so správou bytového a nebytového fondu, (v ďalšom texte „správca“).

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú zapísaní na LV č. 11495 nehnuteľností vedených v katastrálnom území Skladná, obec Košice-Juh, okres Košice IV , súpisné č. 2281 na ulici Zborovská 1,7 v Košiciach (v ďalšom texte „vlastníci“).

ČLÁNOK II.

Predmet zmluvy - obsah správy

Predmetom tejto zmluvy i e :

1. Poverenie správcu vlastníckmi zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu (v ďalšom texte „dom“) uvedeného v čl. I tejto zmluvy.

2. Úprava vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov pri zabezpečení plnení dohodnutých touto zmluvou a zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (v ďalšom texte „zákon“).

ČLÁNOK III.

Rozsah predmetu

Správca sa zaväzuje pre vlastníkov zabezpečiť :

- a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku,
- b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- c) vedenie účtu domu v banke,

- d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) ďalšie činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú osobitnou dohodou.

ČLÁNOK IV.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom a inými orgánmi štátnej moci.

2. Pri správe domu je správca povinný

a) vykonávať opravy a údržbu spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a pozemku prislúchajúceho k domu podľa požiadaviek vlastníkov v súlade s platnými právnymi predpismi a hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

b) zabezpečovať nasledujúce plnenia súvisiace s výkonom správy a zabezpečovať nasledujúce služby spojené s bývaním :

ba) odborné prehliadky vyhradených technických zariadení (elektrozariadenia, bleskozvody, plynové rozvody, výťahy, hasiace zariadenia),

bb) kontroly a prehliadky spoločných priestorov (v ďalšom texte „SP“), spoločných častí a zariadení domu (strechy, fasády, maľby, nátery, rozvody studenej vody, teplej úžitkovej vody, plynu, ústredného kúrenia, vzduchotechniky, vodovodných a kanalizačných šacht, požiarnych vodovodov a suchovodov, vrátane hydrantových skríň) a výťahov

bc) kontroly a prehliadky všetkých meracích a regulačných zariadení slúžiacich k rozúčtovaniu nákladov za dodávku energií a médií,

bd) dodávku studenej vody (v ďalšom texte „SV“), dodávky tepla a teplej úžitkovej vody (v ďalšom texte „TUV“), odvádzanie odpadových a dažďových vôd, dodávku elektrickej energie do SP a zariadení, deratizáciu SP, prevádzkyschopnosť výťahu v zmysle platných noriem a to uzavretím relevantných zmluvných vzťahov,

be) na základe zákonom stanoveného súhlasu vlastníkov uzatvára zmluvné vzťahy na upratovacie práce vrátane odpratávania snehu od vchodu domu a zo spojovacieho chodníka

c) zabezpečovať vedenie právnej, technicko-prevádzkovej a finančno-ekonomickej agendy spojenej s plnením nasledovných činností:

ca) v oblasti právnej agendy : eviduje zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných priestorov a o nájme nebytových priestorov, zabezpečuje vymáhanie pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov a ďalšiu súdnu agendu, prešetruje a vybavuje sťažnosti, oznámenia a podnety vlastníkov nehnuteľností, ktoré súvisia so správcovskou činnosťou a užívaním spoločného majetku, zastupuje vlastníkov pri vymáhaní škody pred súdom a v mimosúdnom konaní, podáva návrhy na vykonanie dobrovoľnej dražby a na exekučné konanie, vymáhanie mimo - súdnymi prostriedkami (osobne, písomnými upomienkami) nezaplatené preddavky jednotlivých vlastníkov do fondu prevádzky, údržby a opráv (v ďalšom texte „FPÚaO“) a za služby spojené s užívaním bytu; pričom náklady spojené so súdnym konaním sa uhrádzajú z FPÚaO s tým, že po rozhodnutí súdu o náhrade trov konania, ktoré bude súdom priznané, sa vymožené náhrady vrátia do FPÚaO, a prípadne poskytuje iné právne služby nad rámec vymedzený týmto odstavcom na základe dohody za dohodnutú odplatu

cb) v oblasti technicko-prevádzkovej agendy: vedie projektovú dokumentáciu stavieb, projektovú a technickú dokumentáciu strojnotechnologických zariadení, pasporty domu, harmonogramy odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, opravy a údržbu spoločných častí a zariadení a príslušenstva domu, vedie obchodné zmluvy s dodávateľmi

prác a materiálu, a evidenciu poistných udalostí, vypracúva ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhuje výšku tvorby FPÚaO domu na kalendárny rok, vedie evidenciu vodomerov a pomerových rozdeľovačov nákladov, analytickú evidenciu príjmov a výdajov FPÚaO cc) v oblasti finančno-ekonomickej agendy : stará sa o zverené finančné prostriedky vedené na účte príslušného domu, vypočíta vlastníkom v dome výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby vyplývajúce z tejto zmluvy pre jednotlivé byty, vychádzajúc zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok, vyhotovuje ročné vyúčtovanie služieb, vedie priebežnú evidenciu platieb za služby vyplývajúce z tejto zmluvy, vedie evidenciu upomienok pre neplatičov a prehľad ich vysporiadania, vedie evidenciu faktúr, vedie účtovnú agendu zobrazujúcu finančný stav a výsledky hospodárenia za dom, vedie a aktualizuje evidenciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

3. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za služby spojené s užívaním bytu, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutí cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak výška zálohových platieb nezodpovedá skutočnej spotrebe vlastníka na základe vyúčtovania zálohových platieb za služby za predchádzajúce obdobie, o čom musí vlastníkov informovať.
4. Správca zabezpečí na požiadanie vlastníkov ďalšie služby, ktorých zabezpečenie nie je povinnosťou správcu zo zákona, vrátane investičných akcií (napr. zateplenie, komplexná obnova bytového domu a pod.), sprostredkovania úverov a dotácií z komerčných bánk a štátnych inštitúcií, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, za odplatu v zmysle aktuálneho cenníka služieb.
5. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne za každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
6. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa. V prípade prác súvisiacich len s konkrétnymi prácami v rámci jedného vchodu, ak ide o viac-vchodový bytový dom a vlastníci sa rozhodli samostatne hospodáriť v konkrétnom vchode, je správca viazaný rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov v danom vchode (s výnimkou zákonom stanovených prípadov, kedy je prípustná kvalifikovaná väčšina vlastníkov v nadväznosti na § 14 zákona).
7. Správca je povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania FPÚaO.
8. Správca je povinný zvolávať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových

priestorov. Správca zabezpečí účasť svojich odborných pracovníkov na schôdzach vlastníkov podľa potreby a požiadavky zástupcov vlastníkov, resp. v závažných prípadoch aj iných vlastníkov v bytovom dome.

9. Správca podáva návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

10. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezałożia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona.

11. Správca je povinný predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu, najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka, a podľa potreby na požiadanie vlastníkov bytov. Správa o činnosti bude obsahovať : vyúčtovanie použitia FPUaO , úhrad za plnenie, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, informácie o celkom zostatku finančných prostriedkov domu na bankovom účte k 31.12. predchádzajúceho roka, informácie o celkovej výške nedoplatkov evidovaných k 31.12. predchádzajúceho roku, informácie o výsledku vykonaných odborných prehliadok, revízií a skúšok v predchádzajúcom roku.

12. Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 v platnom znení a zo zmluvy o výkone správy.

ČLÁNOK V.

Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi, určenie výšky platieb za správu domu

1. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome

spôsobom stanoveným vždy platnou legislatívnou úpravou a na základe rozhodnutia vlastníkov v bytovom dome na schôdzi vlastníkov a to :

a) dodávka tepla

podľa podlahovej plochy bytu a pomerových rozdeľovačov nákladov, v prípade že boli do bytu namontované

b) dodávku SV a TÚV a odvádzanie vody

- podľa hodnôt nameraných bytovými meračmi upravených koeficientom
- podľa počtu osôb

c) užívanie výťahu, dodávku el. energie do SP a zariadení

- podľa počtu osôb v byte
- rovnakým dielom za byt
- podľa veľkosti bytu

d) upratovanie SP a zariadení, vrátane odpratávania snehu od vchodu a zo spojovacieho chodníka

- podľa počtu osôb v byte
- rovnakým dielom za byt

- ak si túto službu nezabezpečia vlastníci svojpomocne
- e) odvádzanie zrážkových vôd
- podľa podlahovej plochy bytu

Odpočty bytových meračov SV, TUV raz štvrťročne, ako aj odpočty pomerových rozdeľovačov nákladov tepla na vykurovanie raz ročne zabezpečí správca alebo vlastníci konkrétneho domu za poplatok uvedený v aktuálnom cenníku správcu. V aktuálnom cenníku bude uvedený aj poplatok za evidenciu pomerových rozdeľovačov nákladov tepla na vykurovanie a ich rozúčtovanie (MaRT).

- 1.1. Rozúčtovanie nákladov za poskytnuté služby predloží správca vlastníkom najneskôr do 31.5. nasledujúceho roku. Vyúčtovaním zistený nedoplatok na skutočných nákladoch za poskytnuté služby je vlastník bytu povinný uhradiť správcovi do 30. dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi bytu vyúčtovaním zistený preplatok, v prípade, ak zo strany vlastníkov nebudú uplatnené reklamácie. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane úroky z omeškania v nadväznosti na nariadenie vlády 87/1995 Z.z. v platnom znení podľa § 517 Občianskeho zákonníka.

2. Vlastníci domu sa dohodli so správcom na mesačnej platbe za výkon správy vo výške určenej ako násobok sumy **3,30 €** (sadzba poplatku za výkon správy za jeden byt alebo nebytový priestor) a počtu bytových a nebytových jednotiek bytového domu. K tejto sume sa pripočíta aktuálna sadzba DPH. Odmena za výkon správy je splatná k poslednému dňu mesiaca predchádzajúceho mesiaca, za ktorý sa odmena platí. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena bude uhrádzaná vlastníkami trvalým príkazom z účtu domu v banke na účet správcu; za týmto účelom udeľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov správcovi súhlas na zriadenie takéhoto trvalého príkazu na účte vlastníkov bytov a nebytových priestorov v banke. **Vlastníci sú povinní mesačne vopred vždy najneskôr do konca bežného mesiaca na mesiac nasledujúci poukazovať na účet vlastníkov vedený správcom v banke:**

- a) úhrady za plnenia spojené s užívaním bytového domu, bytu, resp. nebytového priestoru podľa mesačného zálohového predpisu vystaveného správcom,
- b) preddavky do FPÚaO na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a pozemku, spoločných nebytových priestorov, obnovu bytového domu a ďalších potrieb bytového domu podľa § 10 citovaného zákona,
- c) poplatok za výkon správy - 3,30 € mesačne bez DPH,
- d) ďalšie platby na ktorých sa prípadne zmluvné strany dohodnú písomne.

K cenám v bode 2 písm. c) tohto článku bude pripočítaná aktuálna sadzba DPH podľa platnej a účinnej legislatívnej úpravy. Konečná cena bude vždy špecifikovaná v aktuálnom mesačnom zálohovom predpise, ktorý Správca doručí každému vlastníkovi.

3. Správca každoročne k 31.3. oznámi vlastníkom spravovaných bytov a nebytových priestorov oficiálnu výšku priemernej inflácie za predchádzajúci kalendárny rok ak 1.7. prehodnotí výšku poplatkov uvedených v bode 2. písm. c), d), pričom tieto môže navýšiť maximálne o hodnotu minuloročnej inflácie. Pre takéto prípadné navýšenie nie je potrebné uzatvárať dodatok k zmluve o výkone správy, ale správca je povinný vlastníkom bytov a nebytových priestorov doručiť upravený mesačný zálohový predpis.

4. V prípade omeškania s platbami podľa ods.3) je vlastník povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania z príslušnej dlžnej sumy v nadväznosti na nariadenie vlády 87/1995 Z.z. v platnom znení v nadväznosti na § 517 Občianskeho zákonníka až do zaplatenia.

ČLÁNOK VI.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Rozsah práv a povinností vlastníkov je určený zákonom a touto zmluvou.
2. Vlastník bytu je povinný :
 - a) pri výkone svojich práv dbať, aby sa v dome vytvorilo prostredie zabezpečujúce ostatným vlastníkom a nájomníkom výkon ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv,
 - b) oznamovať správcovi včas všetky údaje a zmeny týkajúce sa počtu členov a príslušníkov jeho domácnosti, ktoré sú podstatné pre rozúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu,
 - c) oznamovať správcovi všetky údaje o prestavbe bytu, nebytového priestoru a zasklievaní loggie v súlade so zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov. Na základe žiadosti vlastníka, správca vydá k prestavbe bytu alebo NP stanovisko.
3. Správca je povinný zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarmi, ktoré sa týkajú spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, podľa § 4 písm. a) až c), g) až i) a k) až q), § 5 písm. a) až c), i) aj) a § 8 písm. d) zákona č. 314/2001 Z.z. Správca upozorní vlastníkov na prípadné nedostatky v bytovom dome, ktoré sú v rozpore s platnou legislatívou. Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov v dome.
4. Správca doporučuje, aby si vlastníci poistili dom ako celok. Túto službu, na požiadanie vlastníkov zabezpečí správca. Správca v prípade požiadavky vlastníkov zabezpečí poisťovacieho agenta, ktorý poskytne poradenstvo pre účely poistenia a vzniku škôd v domoch. Vlastníci berú na vedomie svoju objektívnu zodpovednosť v prípade vzniku škody spôsobenej ich bytovým domom.
5. Vlastník bytu, resp. nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.
6. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom sa doručuje aj správcovi ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.
7. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere pracovníkovi správcu alebo ním poverenej osobe vstup do bytu za účelom vykonania obhliadky technického stavu vnútornej inštalácie bytu, SP a príslušenstva bytu, montáž alebo údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a na odpočet nameraných hodnôt, resp. vykonania potrebnej opravy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. V prípade nepredvídaných havárií vlastníci znášajú finančné dôsledky i v prípade, ak na fonde nebude dostatok prostriedkov na likvidáciu havárie.
8. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. Ak vlastník nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového

priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

ČLÁNOK VII.

Výkon správy spoločných častí, zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva domu a pozemku

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku a schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze.

2. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov v dome. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s výnimkou prípadov uvedených v § 14 ods. 4, 5 zákona. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených s výnimkou prípadov stanovených zákonom v § 14 ods. 3 posledná veta za bodkočiarkou.

3. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby, schvaľuje sa zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik.

4. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o úvere a o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a o kúpe veci, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim, o zmene účelu užívania spoločných priestorov a spoločných zariadení domu a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov 2/3 väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestoroch. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obec.

5. Prehlasovaný vlastník má právo do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania sa obrátiť na príslušný súd, alebo ak sa o ňom nemohol dozvedieť, do 3 mesiacov odo dňa hlasovania, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

6. Vlastník môže splnomocniť inú osobu písomne, s úradne overeným podpisom, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka, musí byť súčasťou splnomocnenia aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Vlastník nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

7. Správca alebo štvrtina vlastníkov môže vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Vlastník vyjadruje súhlas alebo nesúhlas. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zvolený zástupca štvrtiny vlastníkov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak nie je zákonom stanovené inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.

8. Prevádzku domu, čerpanie FPÚaO, opravy a údržbu spoločných častí, zariadení domu, príslušenstva a pozemku zabezpečuje správca na základe písomného súhlasu vlastníkov domu v nadväznosti na ustanovenia zákona o hlasovaní vlastníkov na schôdzach.

9. Bez súhlasu vlastníkov sa vykonávajú pravidelné odborné prehliadky vyhradených technických zariadení (výtahy, elektrozariadenia, bleskozvody, plynové rozvody, hasiace zariadenia, a pod.), povinné deratizácie a iné činnosti ex lege, ktoré sú povinnosťou správcu.

10. Vlastníci viac-vchodového domu sa môžu dohodnúť na užívaní, oprave a údržbe spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa vchodov. O užívaní, oprave a údržbe nedeliteľných častí a zariadení domu (strechy, fasády, rozvody a pod.) rozhodujú vlastníci relevantnou väčšinou všetkých vlastníkov domu.

ČLÁNOK VIII.

Zásady hospodárenia s prostriedkami z fondu prevádzky, údržby a opráv

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do FPÚaO a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do FPÚaO určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení domu, nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Tvorba FPÚaO je stanovená zákonom .

2. Z FPÚaO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a loggií.

3. Prostriedky FPÚaO môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa tieto prostriedky vrátia do FPÚaO.
4. Čerpanie prostriedkov FPÚaO podlieha odsúhlaseniu vlastníkov. Prostriedky fondu nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú vlastníkom, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
5. Súčasťou účtu FPÚaO je aj rastový úrok zo zostatku mesačných vkladov v sadzbe príslušného peňažného ústavu.
6. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov.
7. Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FPÚaO od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky.
8. Správca je oprávnený výnimočne čerpať prostriedky z fondu opráv aj bez súhlasu vlastníkov v prípade havárií a v prípade povinných opakovaných revízií vyhradených technických zariadení (elektro, plyn bleskozvody, výťahy), pokiaľ vlastníci ani po upozornení nepredložia správcovi prípadného zhotoviteľa na tieto činnosti.
9. Všetky poplatky, ktoré je povinný odvieť správca ako platiteľ na strane „zamestnávateľa“ príslušným orgánom v súvislosti s plnením daňových a odvodových povinností z odmien vyplatených ich poberateľom, budú účtované na ťarchu účtu spravovaného domu

ČLÁNOK IX.

Osobitné ustanovenia

Splnomocnenie

- a) Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykonáva v súvislosti so zabezpečením povinností, vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy, ktorými sú v zmysle právnych predpisov zaviazaní priamo vlastníci. Ďalej splnomocňujú správcu, aby podával návrhy a žiadosti na odvolania, uplatňoval nároky a vymáhal plnenia, podával návrhy na exekúcie, doručoval písomnosti, zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi, a inými príslušnými inštitúciami, zastupoval vlastníkov na rokovaní s obchodnými inštitúciami, s obchodnými partnermi a inými právnickými a fyzickými osobami. Súčasne vlastníci v obytnom dome na ulici Zborovská 1,7 v Košiciach splnomocňujú správcu, aby v nadväznosti na uvedené uzatváral, menil alebo rušil zmluvné vzťahy po predchádzajúcom súhlase vlastníkov.
- b) Vlastníci splnomocňujú správcu v prípade splatnej pohľadávky vedenej správcom, vzniknutej z titulu neuhradených mesačných platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv a neuhradených piatich (5) mesačných zálohových platieb na plnenia spojené s užívaním bytu ktorýmkoľvek vlastníkom (spoluvlastníkom) bytu alebo NP, na vykonanie všetkých úkonov spojených s realizáciou zákonného záložného práva na byt alebo NP podľa § 15 ods. 1 zákona v prospech ostatných vlastníkov bytov a NP na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. O dobrovoľných dražbách v platnom znení a na všetky úkony s tým spojené. Pred každým uplatnením tohto práva zo strany správcu je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome.

ČLÁNOK X.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú, pričom ju možno vypovedať ktoroukoľvek zo zmluvných strán s 3 mesačnou výpovednou lehotou. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa nasledujúceho kalendárneho mesiaca, po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Zástupca vlastníkov oznámi správcovi najneskôr 30 dní pred uplynutím výpovednej lehoty nového správcu domu, resp. osobu zodpovednú za prevzatie materiálov súvisiacich so správou domu a správy o činnosti správcu. Zostatková finančná čiastka z FPUaO bude prevezená novému správcovi po uskutočnení poslednej mesačnej uzávierky a vysporiadaní všetkých dodávateľských faktúr. Správca uzavrie s novým Správcom resp. vzniknutým spoločenstvom vlastníkov bytov písomnú dohodu o vyporiadaní vzťahov a záväzkov o odovzdaní relevantnej dokumentácie.
3. V prípade uzavretia zmluvy o úvere a jeho čerpania, zmluvu o výkone správy je možné vypovedať iba v prípade, ak nový správca alebo spoločenstvo vlastníkov prevezme v celom rozsahu záväzky z nej vyplývajúce.
4. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpísania a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia.
5. Táto zmluva sa vyhotovuje v troch exemplároch, z ktorých 1 originál nadobudne správca, 1 Mesto Košice a 1 vlastník nebytového priestoru č. 12-5.
6. Fotokópie tejto zmluvy doručí správca mestu Košice a vlastníkovi nebytového priestoru č. 12-5 okrem nadobúdateľa bytu v čase po uzavretí tejto zmluvy, ktorému kópiu zmluvy pri podpise pristúpenia k zmluve o výkone správy odovzdá správca osobne.
7. Všetky zmeny a dodatky k tejto zmluve môžu byť prijaté len na základe zákona alebo po dohode zmluvných strán v písomnej forme.

27. MÁJ 2016

V Košiciach, dňa

Za vlastníkov bytov č. 1-52, Zborovská 1 Košice

Mesto Košice

Za vlastníkov bytov č. 1-52, Zborovská 7 Košice

Mesto Košice

Za vlastníka nebytového priestoru č. 12-1, Zborovská 1

Mesto Košice

Za vlastníka nebytového priestoru č. 12-2, Zborovská 1

Mesto Košice

Za vlastníka nebytového priestoru č. 12-3, Zborovská 1

Mesto Košice

Za vlastníka nebytového priestoru č. 12-4, Zborovská 7

Mesto Košice

Za vlastníka nebytového priestoru č. 12-5, Zborovská 7

MUDr. Marianna Zábavníková

Za vlastníka nebytového priestoru č. 12-6, Zborovská 7

Mestá Košice

Za správcu: 25. 05. 2016

Ing. Róbert Ujpál
konateľ spoločnosti