

Zmluva o výkone správy - NÁVRH ZMLUVY

Uzavretá podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

I. Zmluvné strany:

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na XXXXXXXXXXXX ulici číslo XX v Bratislave

Vlastníci bytov:

Byt č.: Vlastník:

podiel/XX XXX

1

...

Vlastníci nebytových priestorov / garáží / garážových státí :

NP č.: Vlastník:

podiel/XX XXX

1

...

d'alej spoločne len „vlastníci“ v príslušnom gramatickom tvare

2. VSD, s.r.o.

sídlo: Trebišovská 3, 821 02 Bratislava

IČO: 35814560

DIČ: 2021581177

IČ DPH: SK2021581177

konatelia spol.: Mgr. Eva Plávalová PhD., Peter Plávala, Dušan Bučič

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sro., vložka číslo 24350/B

Spoločnosť VSD, s.r.o. je zapísaná v zozname správcov bytových domov Ministerstva dopravy a výstavby SR pod číslom 12746/2017/SBPMR/20748.

d'alej len „správca“ v príslušnom gramatickom tvare.

II. Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je výkon správy spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu v Bratislave na XXXXXXXXXXXX ulici číslo XX, súpisné číslo XXXXXX, ktorý stojí na parcele číslo XXXXXX, o zastavanej ploche XXXX m²

d'alej len „dom“ v príslušnom gramatickom tvare,

v zmysle zákona 182/1993 v znení neskorších zmien a predpisov §8a odsek 1.

2. Vlastníci poverujú správcu zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu, zabezpečením plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení domu a ďalších služieb dojednaných touto zmluvou, príp. služieb zvlášť objednaných vlastníckmi. Zmluva upravuje vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníckov podľa zákona NR SR o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov

d'alej len „zákon“ v príslušnom gramatickom tvare.

3. Dom prevezme správca protokolárne a fyzicky od predchádzajúcej správcovskej organizácie. Súčasťou protokolu o odovzdaní a prevzatí domu bude súpis odovzdávajúcich a preberajúcich dokumentov a dokumentácie.

vlastníci si zvolia „zastupcov vlastníkov

d'alej len „ZV“,

ktorí budú zastupovať ostatných *vlastníkov* v poverených oblastiach v zmysle tejto zmluvy a zároveň budú vykonávať operatívnu kontrolu činnosti *správca* a prenášať informácie od *správca* na *vlastníkov*. *ZV* si zvolia *vlastníci* na schôdzi vlastníkov, alebo písomným hlasovaním. *ZV* môže prislúchať odmena za výkon funkcie, ak ju schvália *vlastníci*, ktorá bude vyplácaná jedenkrát ročne, pričom odmena podlieha odvodom v zmysle platnej legislatívy. *ZV* majú nárok na preplatenie priamych nákladov spojených s výkonom ich funkcie, ak náklady schvália *vlastníci*.

IV. Práva a povinnosti *správca*

1. *Správca* sa zaväzuje:

- a) vykonávať správu spoločných častí, zariadení, príslušenstva *domu* a pozemku pod *domom* v mene *vlastníkov* a na ich účet v zmysle platných právnych predpisov;
 - b) založiť samostatný bankový účet pre *vlastníkov* na základe plnej moci obsiahnutej v tejto zmluve v Tatra Banke a.s. a sprístupniť ho prostredníctvom služby Internet banking pasívne *vlastníkom*, ktorí o to požiadajú;
 - c) viesť samostatné účtovníctvo. Finančné prostriedky získané od *vlastníkov* na správu vedie *správca* ako majetok *vlastníkov*. Majetok *vlastníkov* nie je majetkom *správca*. Majetok *vlastníkov* nesmie *správca* použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou *domu*;
 - d) viesť fond prevádzky *domu* (fond na úhrady za plnenia – služby spojené s prevádzkou)
d'alej len „FPD“
a fond údržby a opráv *domu*
d'alej len „FÚaO“
na jednom bankovom účte a rozúčtovať ho analyticky na samostatný podúčet pre *FÚaO* a samostatný podúčet *FPD*;
 - e) zabezpečiť výkon správy len do výšky prostriedkov na fondoch, ak tieto prostriedky na fondoch nepostačujú a je nutné zamedziť vzniku škôd, *správca* je povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať *vlastníkov* na ním zvolanej schôdzi;
 - f) uzatvárať v mene *vlastníkov* zmluvy s dodávateľmi na zabezpečenie služieb, prevádzky, údržby a opráv, pričom výber dodávateľov a rozsah poskytovaných služieb si odsúhlasia *vlastníci*, alebo *ZV*;
 - g) pri výkone správy prihliadať na záujmy *vlastníkov* a v spolupráci s nimi vykonávať všetky potrebné úkony tak, aby sa predchádzalo škodám na *dome*;
 - h) mesačne informovať *ZV* o pohybe na účte *domu*;
 - i) mesačne informovať *ZV* o aktuálnom zozname neplatičov;
 - j) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy voči tretím osobám;
 - k) pri predpokladaných prácach nad 500,- € osloviť minimálne troch dodávateľov o cenové ponuky;
 - l) poskytovať *vlastníkom* bez zbytočného odkladu všetky informácie a podklady týkajúce sa výkonu správy
 - m) na svojom webovom sídle www.vsd.sk bude viesť pre vlastníkov PORTÁL VLASTNÍKOV na ktorom bude uverejňovať všetky dôležité informácie o *dome* (mesačné čerpanie *FÚaO*, zápisnice zo schôdzi, zmluvy, revízie, bankové výpisy, vyúčtovania *FÚaO*) tak, aby k týmto informáciám mali prístup *vlastníci* ktorí sa na PORTÁL VLASTNÍKOV zaregistrujú.
2. *Správca* spracuje predpokladané náklady týkajúce sa revízií, výmeny meračov, údržby a opráv *domu* do 30.11. v danom roku pre nasledujúci rok a doručí ich *ZV*, pre ostatných *vlastníkov* ich zverejní na webovej stránke v sekcii PORTÁL VLASTNÍKOV príslušného *domu*.

3. *Správca* upraví výšku mesačných zálohových predpisov za služby spojené s prevádzkou *domu*:
 - a) ak na to budú opodstatnené dôvody (napríklad zmena právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmena rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality);
 - b) na základe vyúčtovania za predchádzajúce zúčtovacie obdobie.O tejto skutočnosti písomne oboznámi *vlastníkov* doručením nových zálohových predpisov.
4. *Správca* zabezpečí u svojho zmluvného partnera nepretržitú nonstop havarijnú službu v oblastiach elektrina, voda, plyn, rozvody kúrenia, čistenie kanalizácie. Náklady na pravidelný mesačný paušálny poplatok znáša *správca*, výkony - práce havarijnej služby budú hradené z *FÚaO*, ak zásah bude realizovaný na spoločných častiach a zariadeniach *domu*. Ak výkon havarijnej služby bude realizovaný na zariadeniach ktoré patria *vlastníkovi* bytu/NP, znáša náklady na výkon *vlastník*. V prípade, že *vlastník* neuhradí požadované náklady havarijnej služby má *správca* právo doŕažiť konto *vlastníka* o predmetné náklady.
5. *Správca* zabezpečí, na vlastné náklady v riadnych termínoch, nasledujúce prvé odborné prehliadky vyhradených technických zariadení – revízie elektroinštalácie spoločných častí *domu*, bleskozvodu a plynoinštalácie spoločných častí *domu* a regulátorov tlaku plynu. Ďalšie odborné prehliadky už budú účtované na náklady *FÚaO*.
6. *Správca* má právo na odmenu za výkon správy v zmysle článku VIII. tejto zmluvy.
7. *Správca* má právo označiť *dom* svojimi informačnými tabuľkami, na ktorých je názov *správca*, adresa a číslo telefónu. Veľkosť tabuľky je maximálne formátu A4.
8. *Správca* je povinný predložiť k nahliadnutiu doklady týkajúce sa správy *domu* a *FÚaO domu* do 10 dní od písomnej výzvy *vlastníkov*. *Vlastníci* majú právo do dokumentácie nahliadať a robiť si z nej výpisy, odpisy a kópie. *Vlastníci* nemajú právo požadovať od *správca*, aby im robil bezplatne kópie, alebo scan dokumentov, táto činnosť je spoplatnená v zmysle cenníka *správca*. *Vlastníci* sú uzrozmenní s tým, že *správca* pri poskytovaní týchto údajov a dokumentácie musí dbať na ochranu osobných údajov iných *vlastníkov*, dodávateľov a pod. a to aj robením kópii dokumentov kde musí anonymizovať osobné údaje, pričom tieto kópie sú spoplatnené v zmysle cenníka *správca*.
9. *Správca* v prvom mesiaci správy vykoná:
 - a) uzavretie zmlúv s dodávateľmi zabezpečujúcimi prevádzku *domu*;
 - b) prevod existujúcich zmlúv uzavretých s predchádzajúcim *správcom* na seba;
 - c) spracovanie zálohových platieb na základe jemu známych skutočností a odovzdanej dokumentácie.
10. Rozsah správy *domu* v technickej oblasti:
 - a) minimálne jedenkrát mesačne vykonať fyzickú obhliadku *domu*;
 - b) spracovanie a aktualizovanie zoznamu potrebnej údržby a opráv;
 - c) zabezpečenie, na náklady *vlastníkov*, nonstop vyprošťovacej služby pre výťah a zabezpečenie servisu pre výťah;
 - d) zabezpečenie, na náklady *vlastníkov*, údržby a opráv v zmysle článku VII;
 - e) spracovanie harmonogramu výkonu odborných prehliadok a skúšok technických zariadení a zabezpečenie jeho realizácie;
 - f) spracovanie harmonogramu výmeny určených meradiel a zabezpečenie jeho realizácie;
 - g) zabezpečenie, na náklady *vlastníkov*, výkonu opatrení vychádzajúcich z odborných prehliadok a skúšok;
 - h) zabezpečenie, na náklady *vlastníkov*, dezinfekcie, dezinfekcie a deratizácie;
 - i) zabezpečenie, na náklady *vlastníkov*, dokumentov a činností bezpečnosti, ochrany zdravia pri práci a požiarnej ochrany;
 - j) zabezpečenie, na náklady *vlastníkov*, upratovanie *domu* a priliehajúcich prístupových komunikáciach, vrátane zimnej údržby;

11. Rozsah správy *domu* v oblasti ekonomiky a hospodárenia:
 - a) vedenie evidencie príjmov a výdavkov *domu*;
 - b) vykonávanie všetkých príjmov a úhrad súvisiacich s *domom*;
 - c) určovanie výšky záloh za služby spojené s užívaním *domu*;
 - d) vyúčtovanie príjmov a výdavkov *domu*;
 - e) vedenie jedného bankového účtu založeného v zmysle článku IV bod 1 písmeno b);
 - f) po ukončení kalendárneho roka spracovať vyúčtovanie skutočných nákladov na *dom* s preddavkovými platbami za služby spojené s užívaním bytov/NP za predchádzajúci kalendárny rok a zaslať vyúčtovanie *vlastníkom* najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka;
 - g) v prípade opodstatnenej reklamácie vyúčtovania je *správca* povinný predmetné vyúčtovanie prepracovať do 21 dní od doručenia riadnych podkladov pre predmet reklamácie. Ak reklamácia vznikla z viny *správcu* opravné vyúčtovanie je na ťarchu *správcu*. Ak reklamáciu zavinil niektorý z *vlastníkov* nedodaním správnych podkladov pre vyúčtovanie bude tomuto *vlastníkovi* vyúčtovaná zmluvná pokuta v zmysle platného cenníka *správcu*;
 - h) preplatky z vyúčtovania služieb poukázať *vlastníkom* na základe ich písomných, alebo elektronických žiadostí na nimi určený účet v banke do 20 dní po nadobudnutí platnosti vyúčtovania v zmysle článku V bod 9, ak je na účte *domu* dostatok finančných prostriedkov, alebo pokiaľ sa *vlastníci* nedohodnú inak. Žiadosti *vlastníkov* o vrátenie preplatkov na konkrétne číslo účtu zostávajú platné do ich odvolania *vlastníkom*. *Správca* a *vlastníci* si môžu ku dňu vyplácania preplatkov zaúčtovať stav svojho konta, úhrad resp. nedoplatkov;
 - i) *správca* je oprávnený nevyplatiť preplatok, alebo jeho časť, vo výške evidovaného dlhu ak je *vlastník* ku dňu vyplácania preplatkov z vyúčtovania v omeškaní s úhradou zálohových predpisov, alebo iných záväzkov súvisiacich s užívaním bytu / NP.
12. Vyúčtovanie služieb je *správca* povinný vykonať, ak sa *vlastníci* uznesením na schôdzi *vlastníkov*, alebo písomným hlasovaním neschvália iný spôsob:
 - a) teplo na kúrenie a teplo na ohrev TÚV podľa platnej legislatívy a podľa odsúhlasených pomerov základnej a variabilnej zložky;
 - b) rovnakým dielom na byt/NP :
 - deratizáciu *domu*;
 - odmena pre ZV, priame náklady na činnosť ZV;
 - c) na osobomesiace (podľa počtu osôb v závislosti na dobe, počas ktorej sa zdržiavali v byte/NP):
 - elektrickú energiu použitú v spoločných častiach a zariadeniach *domu*;
 - odvoz komunálneho odpadu;
 - upratovanie spoločných častí *domu*;
 - elektrickú energiu a služby spojené s využívaním výtahu;
 - dodávku studenej vody, studenej vody na prípravu TÚV a odpadových vôd (ak nie sú namontované vodomery);
 - d) podľa meračov:
 - v bytoch/NP s osadenými meračmi médií a energií, je *správca* povinný akceptovať stavy týchto meračov, ak spĺňajú legislatívne požiadavky;
 - e) podľa spoluvlastníckeho podielu:
 - zrážkovú vodu;
 - zimnú údržbu.
13. *Správca* spracúva osobné údaje *vlastníkov* na základe zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z. v plnom znení v nevyhnutnom rozsahu určenom zákonom. Prístup k týmto údajom majú

zamestnanci *správca* a spolupracujúce osoby *správca*. Osobné údaje sú spracovávané aj po ukončení činnosti *správca* po dobu 5 rokov, v prípade závažných dôvodov ako sú reklamácie, nedoriešené súdne spory a pod. môže byť táto lehota predĺžená na dobu 10 rokov. *Vlastníci* majú právo požadovať od *správca* opravu nepresných, alebo neúplných údajov.

14. *Správca* a *vlastníci* sa dohodli, že je prípustná aj obojstranná elektronická komunikácia mailom pričom každý *vlastník* je povinný riadne zabezpečiť svoj účet proti zneužitiu. *Vlastník* je povinný odovzdať *správcovi* písomnú návratku s vyznačením svojej mailovej adresy, alebo sa zaregistruje na PORTÁLI VLASTNÍKOV.

V. Práva a povinnosti *vlastníkov domu*

1. *Vlastníci* sú povinní svoje práva a povinnosti týkajúce sa *domu* realizovať v súlade so *zákonom* a touto zmluvou.
2. *Vlastníci* sú povinní odovzdať *správcovi* všetky im dostupné doklady, dokumentáciu a informácie, ktoré sú potrebné k vybaveniu náležitostí dohodnutých v tejto zmluve.
3. *Vlastníci* sú povinní nahlásiť *správcovi* všetky zmeny v ich osobných údajoch, najmä zmenu bankového účtu, trvalej, alebo korešpondenčnej adresy, kontaktného telefónneho čísla a elektronickej adresy do 15-tich dní odkedy táto zmena nastala.
4. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení *domu*, príslušenstva *domu* sú *vlastníci* povinní vždy do 15-teho dňa každého mesiaca:
 - a) poukázať *správcovi* preddavky na zabezpečenie služieb podľa zálohového predpisu za daný byt/NP;
 - b) poukázať *správcovi* schválené príspevky do FÚaO. Príspevky budú stanovené podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu k *domu* za byt/NP; ak je súčasťou bytu/NP balkón, lodžia alebo terasa, zarátava sa do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. *Vlastníci* môžu uznesením na schôdzi *vlastníkov*, alebo v písomnom hlasovaní zmeniť výšku príspevku do FÚaO. (výšku tvorby FÚaO si odsúhlasia *vlastníci* na schôdzi *vlastníkov*, alebo dodajú zápisnicu, kde táto výška bola schválená);
 - c) poukázať *správcovi* odmenu za správu uvedenú v článku VIII.
5. *Vlastníci* sú povinní oznámiť *správcovi* každú zmenu užívania bytov/NP, prevod vlastníctva bytu/NP, ako aj iné skutočnosti rozhodujúce na určenie výšky mesačných záloh (počet osôb zdržujúcich sa v danom byte/NP, stavy meračov médií a pod.) najneskôr do 15-tich dní odkedy táto skutočnosť nastala. 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.
6. *Vlastníci* sú povinní, na konci kalendárneho roka, do 15-tich dní od výzvy (mailová výzva, alebo oznam v spoločných častiach *domu*, alebo oznámenie návratkou) *správcu*, nahlásiť *správcovi* stav vodomero, meračov tepla a počet osobomesiacov. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti znášajú *vlastníci* ktorí tak neurobia, všetky náklady na spracovanie opravného vyúčtovania, ak bude potrebné ho realizovať.
7. *Vlastníci* súhlasia s tým, že kontrolu osobomesiacov môžu vykonávať zvolení zástupcovia *vlastníkov*. *Správca* je oprávnený ZV pred vyúčtovaním nákladov za predchádzajúci kalendárny rok tento údaj poskytnúť.
8. Každý z *vlastníkov* je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu/NP, pivnice, prípadne iného priestoru v jeho vlastníctve *správcovi* alebo osobe oprávnenej vykonávať opravu, údržbu, revízie, odpočet meračov za účelom vykonania obhliadky, opravy spoločných častí a zariadení *domu* prístupných z jeho bytu/NP alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte/NP a odpočet nameraných hodnôt. Ak ktorýkoľvek *vlastník* neumožní na požiadanie vstup, vykonanie opravy, údržby, výmeny zariadení na meranie spotreby tepla a vody alebo odpočtu meračov, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

- schôdze vlastníkov sa spopisujú v zmluve s vlastníkom. Zápisnica zo schôdze sa zverejňuje vo vývesných tabuliach jednotlivých vchodov a na webovom sídle správcu v sekcii PORTÁL VLASTNÍKOV. Pozvánky na schôdze sa doručujú vlastníkom do poštových schránok, alebo mailom a oznamujú sa na informačnej tabuli vo vchode.
10. *Vlastníci* rozhodujú o spoločných častiach a spoločných zariadeniach *domu*, príslušenstve a pozemku, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití *FÚaO*. Pri hlasovaní sa rozhoduje v súlade s platným *zákonom*.
 11. *Vlastníci* sa vyjadria k vyúčtovaniu služieb najneskôr do 21. kalendárneho dňa od doručenia vyúčtovania. Po tomto termíne, pokiaľ nebudú oznámené opodstatnené námietky, vyúčtovanie nadobúda platnosť.
 12. *Vlastníci* sa zaväzujú uhradiť nedoplatky z vyúčtovania do 15-tich dní od nadobudnutia platnosti vyúčtovania.
 13. *Vlastníci* sa vzájomne dohodli o vymáhaní pohľadávok podľa článku IX tejto zmluvy.
 14. V súlade so zmluvou o prevode vlastníctva bytov/NP a zriadení záložného práva, súčasťou bytu/NP je:
 - a) rozvod elektrickej inštalácie počnúc prípojkou na výstupných svorkách elektromeru bytu/NP;
 - b) rozvod a spotrebiče ústredného kúrenia v byte/NP počnúc odbočkou od stúpacieho vedenia ústredného kúrenia;
 - c) potrubia SV a TÚV v byte/NP počnúc rozvodom za vodomermom pre byt/NP na odbočke od stúpacieho vedenia vôd;
 - d) potrubie zemného plynu v byte/NP počnúc potrubím za určeným meradlom (*plynomerom*);
 - e) potrubia odpadových vôd v byte/NP (*z kuchyne, kúpeľne, záchodu*) ústiace do vertikálneho rozvodu odpadových vôd, keď rozhraním je spoj medzi príslušným bytovým/NP potrubím a spoločným vertikálnym rozvodom odpadových vôd;
 - f) odvetrávanie (*odvod vzduchu z priestoru nad sporákom v kuchyni, z kúpeľne a zo záchodu*).
 15. *Vlastníci* sú povinní mať v zmysle platných zákonov, vyhlášok a noriem na náklady *FÚaO* a na základe upozornenia *správcu*, pokiaľ sa na schôdzi vlastníkov uznesením, alebo písomným hlasovaním nedohodli inak:
 - a) udržiavanú tepelnú sústavu v hospodárnom a bezporuchovom stave;
 - b) technickú dokumentáciu *domu* (stavebnú a inžinierskych sietí);
 - c) vykonané v príslušných termínoch odborné prehliadky a skúšky vyhradených technických zariadení;
 - d) odstránené závady vyplývajúce z odborných prehliadok a skúšok vyhradených technických zariadení;
 - e) namontované pomerové merače energií (vodomery, pomerové merače tepla) na TÚV, SV, kúrení a udržiavať ich v zmysle platnej legislatívy (pravidelné overovanie – repasovanie v zmysle lehôt určených *zákonom*);
 - f) vykonané preventívne prehliadky požiarnym a bezpečnostným technikom a závady nimi zistené bezodkladne odstránené.
 16. Každý *vlastník* bytu/NP v *dome* je povinný na svoje náklady byt/NP udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu/NP nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich *vlastníckych práv*.
 17. Každý *vlastník* bytu/NP je povinný na *vlastné* náklady uhradiť opravy, údržbu a havarijné zásahy v jeho byte/NP. V prípade, že sa tak nestane, je *správca* oprávnený túto úhradu po prerokovaní so *ZV* uhradiť z *FÚaO* a dotážiť predmetnému *vlastníkovi* účtovné konto o danú sumu a *vlastník* je povinný danú sumu uhradiť. V prípade, že predmetnú sumu *vlastník* neuhradí, vyúčtuje sa mu celý náklad v najbližšom vyúčtovaní ako nedoplatok do *FÚaO*.
 18. *Vlastník* bytu/NP nemôže vykonávať úpravy bytu/NP, ktorými by ohrozoval, alebo rušil ostatných *vlastníkov* v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad *domu* bez súhlasu väčšiny všetkých *vlastníkov* a nekonal by v súlade so stavebným *zákonom* a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.

19. Každý vlastník je povinný písomne vopred informovať *správca* a ostatných *vlastníkov* oznamom na vývesnej tabuli *domu* o všetkých stavebných úpravách v byte/NP pred začatím prác a je povinný predložiť *správcovi* všetky potrebné náležitosti k daným úpravám.
20. *Vlastníci* dávajú *správcovi* súhlas so zverejňovaním údajov o tých *vlastníkoch*, ktorí nepoukazujú finančné preddavky do FPD a FÚaO na PORTÁLI VLASTÍKOV. Verejné zverejnenie týchto údajov (na informačnej tabuli *domu*) sa môže vykonať len v nevyhnutnej miere a primeraným spôsobom v zmysle *zákona*.
21. *Vlastníci* bezodkladne nahlásia *správcovi* škody spôsobené vandalizmom, poveternostnými podmienkami, úrazom v spoločných častiach *domu*, požiarom v *dome* alebo jeho tesnej blízkosti a závady na meracích zariadeniach ako sú merače na SV, TÚV a ÚK.
22. *Vlastníci* berú na vedomie a súhlasia s tým, že písomnosti od *správca* zaslané poštou *vlastníkovi* na adresu bytu/NP v *dome*, pokiaľ písomne neoznámia inú doručovaciu adresu, sa pokladajú za doručené, aj keď táto zásielka bude vrátená poštou *správcovi* ako zásielka *vlastníkom* neprevzatá alebo označená ako „adresát neznámy“.
23. *Vlastníci* bytov/NP sa dohodli, že v každom byte/NP musí byť prihlásená minimálne jedna osoba na rozpočítavanie nákladov podľa osobomesiacov – PODĽA ROZHODNUTIA VLASTNÍKOV.
24. *Vlastníci* bytov/NP sa dohodli, že pri prevode bytu/NP na inú osobu sú povinní zložiť kauciu u *správca* na ich osobné konto (konto *vlastníka*) vo výške 200,- €. Táto suma je zábezpeka na možný vzniknutý nedoplatok z vyúčtovania a bude pôvodnému *vlastníkovi* zúčtovaná v riadnom vyúčtovaní za užívanie bytu/NP.

VI. Zodpovednosť za škodu

Správca pri výkone správy zodpovedá za škody spôsobené porušením práv a povinností *správca* podľa čl. IV okrem prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť, alebo ak by *vlastníci* napriek upozorneniam *správca* nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by *vlastníci* aj napriek upozorneniam *správca* trvali na príkaze, ktorého následok je vznik škody, alebo ak by finančné prostriedky *domu* boli nedostačujúce aj napriek výzve *správca* o nevyhnutnom vklade finančných prostriedkov na účet *domu* od *vlastníkov*. V prípade, že *vlastníci* alebo niektorí z nich takúto požiadavku neakceptujú, nezodpovedá *správca* za škodu spôsobenú neuhradením dodávateľských faktúr alebo prípadným nevykonaním odborných činností. *Správca* nezodpovedá za akékoľvek sankcie od dodávateľov, pokiaľ na účte *domu* neboli finančné prostriedky na úhradu platieb, alebo pokiaľ *vlastníci* nedali súhlas na preplatenie dodávateľských faktúr.

VII. Použitie prostriedkov FÚaO

1. Na jednorazovú údržbu a opravu *domu* do predpokladaného nákladu 200,- € vrátane (sumy sú navrhované dohodnúť sa musia *vlastníci*) dávajú *vlastníci* *správcovi* týmto vopred súhlas. Pri údržbe a opravách s predpokladom nad 200,- € do 1 000,- € vrátane potrebuje *správca* súhlas jedného ZV, pri sume nad 1 000,- € do 3 500,- € vrátane potrebuje *správca* súhlas všetkých ZV a nad 3 500,- € musí mať *správca* súhlas *vlastníkov* podľa článku V, bod. 10.
2. *Správca* môže použiť vyššie finančné prostriedky bez udelenia súhlasu v zmysle bodu 1 tohto článku iba:
 - a) pri pravidelných odborných prehliadkach, skúškach (revíziách) a kontrolách vyhradených technických zariadení;
 - b) pri výmene zariadení na meranie spotreby tepla a vody (meračov na ÚK a vodomeroch);
 - c) pri haváriách na spoločných častiach a zariadeniach *domu*;
 - d) v prípadoch, kedy je *správca* povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, alebo odpornou prehliadkou a skúškou (revíziou) ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok *vlastníkov*.

spoločnosťou, zmluvou a právnickou osobou, má byť zúčtovaná
vlastníkov.

O takto vynaložených finančných prostriedkoch musí dodatočne informovať ZV.

3. Príjem z prenájmov, úrokov a zmluvných pokút je príjmom do FÚaO.

VIII. Odmena za správu

1. Zmluvné strany sa dohodli, že *správca* si zúčtuje odmenu za správu *domu* každý mesiac z účtu *domu* vo výške:

a) za každý byt/NP XX,- € plus príslušné DPH, t.j. v čase uzavretia zmluvy je odmena vo výške XX,- € vrátane 20% DPH;

b) za garáž/garážové státie XX,- € plus príslušné DPH, t.j. v čase uzavretia zmluvy je odmena vo výške XX,- € vrátane 20% DPH;

c) za každú ďalšiu prenajatú spoločnú časť *domu* z FÚaO najmenej vo výške správcovského poplatku ako za byt/NP;

Výška DPH sa zmení podľa platných právnych predpisov.

2. *Správca* minimálne počas prvých troch rokov neupraví svoju odmenu za správu uvedenú v bode 1 tohto článku.

3. *Vlastníci* sa zaväzujú, že pristúpia na zmenu odmeny za správu o veľkosť indexu spotrebného koša za bývanie, ktorý zverejňuje Štatistický úrad SR. Odmena za správu môže byť upravená maximálne o 10% za jeden kalendárny rok, aj v prípade, že by miera indexu bola za jeden kalendárny rok väčšia.

4. Činnosť *správcu*, ktorá nie je predmetom jeho povinností v zmysle *zákona*, bude spoplatnená podľa aktuálneho cenníka *správcu*, ktorý je zverejnený v priestoroch *správcu* a na webovom sídle *správcu*.

IX. Vymáhanie pohľadávok

1. V prípade nedoplatku na účtovnom konte vlastníka vo výške 200,- € (suma je navrhovaná) zašle *správca* dlžníkovi prvú upomienku s doručenkou. Súčasťou upomienky budú náklady/poplatok pre *správca* za spracovanie upomienky podľa cenníka *správcu*.

2. Ak nebude predmetná pohľadávka zaplatená do 10 dní po prevzatí upomienky, alebo ak sa aj zásielka vráti *správcovi* ako neprevzatá, prípadne s označením „adresát neznámy“, zašle *správca* dlžníkovi druhú upomienku s pokusom o zmier. Za túto upomienku si *správca* má právo vyúčtovať od dlžníka náklady/poplatok podľa cenníka *správcu*.

3. Ak nebude ani po tejto výzve pohľadávka do 21 dní uhradená, alebo bude opätovne vrátená ako neprevzatá, alebo označená ako „adresát neznámy“, *správca* pristúpi k právnemu vymáhaniu pohľadávky prostredníctvom subdodávateľskej právnej kancelárie. Poplatky a náklady na vymáhanie pohľadávky budú odúčtované z FÚaO a tieto poplatky a náklady *správca* zaplatí právnej kancelárii/subdodávateľovi z FÚaO. Po pripísaní vymáhanej pohľadávky, poplatkov a nákladov na vymáhanie do konta *vlastníka* budú tieto finančné prostriedky bezodkladne pripísané na FÚaO.

4. *Vlastníci* súhlasia, že poplatky a náklady na vymáhanie pohľadávok je *vlastník* povinný riadne a včas zaplatiť po ich vzniku, a to bez ohľadu na stav vymáhania dotknutej pohľadávky (náklady sú zaúčtované v účtovnom konte vlastníka po ich vzniku).

X. Plná moc

1. *Vlastníci* týmto splnomocňujú *správca* na dohodnuté právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy a v zmysle tejto zmluvy.

2. *Správca* po dohode s *vlastníkmi*, zastupuje *vlastníkov* pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaníach s tretími osobami vo veciach týkajúcich sa správy *domu*.

3. Právne úkony týkajúce sa *domu* vykonané *správcom* v dojednanom rozsahu sú záväzné pre všetkých *vlastníkov*.

XI. Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu oprávnenej osoby za *vlastníkov* a *správcom*.
2. Účinnosť tejto zmluvy a výkon správy podľa tejto zmluvy sa začína od **XX.XX.2019** po splnení podmienok uvedených v článku II bod 3 a článku XI bod 1 tejto zmluvy.
3. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
4. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu písomne vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote bez uvedenia dôvodu. Výpoveď sa podáva písomne a výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
5. Pri ukončení správy *správca* odovzdá novému *správcovi*:
 - a) písomné materiály spojené so správou *domu*;
 - b) vyúčtovanie hospodárenia s *FÚaO*;
 - c) finančné prostriedky *vlastníkov* u *správca* sa prevedú na účet nového *správca*;
 - d) *vlastníci* zabezpečia u nového *správca* spracovanie vyúčtovania za celý nezúčtovaný kalendárny rok. Spoločnosť VSD, s.r.o. odovzdá novému *správcovi* všetky podklady za posledné vyúčtované obdobie a všetku agendu za aktuálny kalendárny rok.
6. Dňom skončenia správy *domu* spoločnosťou VSD, s.r.o. prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou *domu* a ktoré boli uzatvorené v mene *vlastníkov* alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia *vlastníkov* na nového *správca* alebo na spoločenstvo. Túto skutočnosť sú *vlastníci* povinní oznámiť novému *správcovi*.
7. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami potvrdenými *správcom* a oprávnenou osobou za *vlastníkov*.
8. Každý nový *vlastník* je povinný pristúpiť k tejto zmluve o výkone správy a jej dodatkom.
9. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa budú riadiť platným právnym poriadkom SR.
10. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.
11. Zmluva je vyhotovená v troch originálnych vyhotoveniach s platnosťou originálu. Zmluvu podpisuje *správca* a oprávnená osoba za *vlastníkov* pričom ich podpisy musia byť úradne overené. *Správca* obdrží dve vyhotovenia zmluvy vrátane originálu zápisnice o voľbe *správca*, schválení zmluvy na výkon správy a schválení oprávnenej osoby za *vlastníkov*. Jedno vyhotovenie zmluvy obdrží zástupca *vlastníkov*. Ostatní *vlastníci* obdržia fotokópiu zmluvy na výkon správy.
12. Zmluvné strany prehlasujú, že sa so zmluvou dôkladne oboznámili, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu túto zmluvu dobrovoľne podpisujú.

V Bratislave dňa **XX.XX.2019**

Peter Plávala

konateľ spoločnosti VSD s.r.o.

.....

XXXXXXXXXXXX

oprávnená osoba za *vlastníkov*

.....

