

- a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody,
- b) dodávku vody z verejného vodovodu,
- c) odvádzanie odpadových a dažďových vôd,
- d) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu,
- e) odvoz tuhého domového odpadu,
- f) upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, čistenie prístupových chodníkov, kontajnerových stanovísk a dvora vrátane odhadzovania snehu z týchto priestorov a prípustného posypu zľadovateľých plôch patriacich k bytovému domu,
- g) kontrola a čistenie komínov,
- h) prevádzku výťahov,
- i) trvalú havarijnú službu,
- j) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu,
- k) ďalšie služby a energie, na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú.

3. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv domu:

- a) navrhovať ročné plány opráv a údržby domu a predkladať do 30.11. bežného roka na nasledujúci kalendárny rok
- b) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa plánu opráv a údržby schváleného schôdzou vlastníkov a rozpočtu zostaveného s ohľadom na technický stav domu,
- c) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu menšieho rozsahu podľa požiadaviek schválených zodpovedným zástupcom vlastníkov (výborom vlastníkov) v rozsahu vymedzených kompetencií,
- d) dohodnúť pri obstarávaní služieb a tovaru čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov; správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa, priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom, alebo na webovom sídle správcu postup pri obstarávaní v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk
- e) kontrolovať v súčinnosti so zodpovedným zástupcom vlastníkov množstvo, cenu a kvalitu vykonaných prác a uplatňovať zodpovednosť za vadné plnenie,
- f) zabezpečovať výkon revízií elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov, technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov, odstraňovať zistené závady,
- g) vykonávať preventívne protipožiarne prehliadky, obstarávať a udržiavať hasiace prístroje a zariadenia v prevádzkyschopnom stave,
- h) viesť pasport technickej dokumentácie domu.

4. Správca sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby domu ekonomickú a právnu agendu:

- a) viesť samostatný účet domu v *BANKA*, číslo účtu správca uvedie v „stanovení zálohového predpisu na byt (nebytový priestor) za plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru),
- b) viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami vlastníkov, oddelene prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FO“) a úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru (ďalej len „úhrady za plnenia“),
- c) navrhovať ročnú tvorbu FO,
- d) vypočítať vlastníkom výšku mesačných preddavkov do FO v príslušnom kalendárnom roku,
- e) vypočítať vlastníkom výšku mesačných úhrad za plnenia, ktoré sú uvedené v bode 2 tohto článku, a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
- f) vypočítať a uplatniť zmeny výšky mesačných preddavkov do FO a úhrad za plnenia, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci,
- g) rozúčtovať skutočné náklady za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru uvedené v bode 2 tohto článku oproti úhradám raz ročne do 31.05. nasledujúceho roka nasledovne:
 - podľa m^2 , m^3 , podľa počtu osôb, podľa vodomero, podľa počtu bytov a NP,
 - podľa dohody
- h) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do FO od vlastníkov, evidovať pohľadávky voči vlastníkom a vymáhať vzniknuté nedoplatky,

- i) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
- j) zabezpečiť po dohode poistenie domu,
- k) predložiť správu o činnosti a výsledkoch hospodárenia vlastníkom za predchádzajúci rok najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka; správa obsahuje finančné hospodárenie domu, vrátane vyúčtovania použitia FO, úhrad za plnenia rozúčtovaných na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome, popis stavu spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu,
- l) ak správca nepredloží správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu vrátane vyúčtovania použitia FPOÚ nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu, nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok
- m) styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zmluvou o výkone správy a nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov
- n) správca priebežne zverejňuje na mieste v dome obvyklom postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania FPOÚ, rekonštrukcie a modernizácie a aj pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

5. Nedoplatky a preplatky vlastníka z ročného vyúčtovania nákladov zistené správcom sú obidve strany povinné vyrovnať do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, ak sa nedohodnú inak. Spôsob vyplatenia preplatkov a inkasovania nedoplatkov, môže byť tiež upravený písomným poučením na tlačive ročného vyúčtovania. Takéto poučenie, ak existuje, je nedriadené tomuto ustanoveniu. Správca je oprávnený na základe súhlasu zástupcu vlastníkov dohodnúť s dlžníkom splátkový kalendár na úhradu jeho dlhu.

6. Správca je oprávnený písomne vyzvať každého vlastníka, ktorý je v omeškaní viac ako tri mesiace s úhradou plnení podľa tejto zmluvy, aby uvedený nedoplatok uhradil. V prípade ak správca zašle výzvu vlastníkovi na úhradu nedoplatku, tento vlastník sa zaväzuje zaplatiť správcovi poplatok podľa aktuálneho cenníka správcu vo výške 3.- € s DPH, ktorý si správca odúčtuje z FO. Aktuálny cenník poplatkov správcu za služby, ktoré sú nad rámec zmluvy o výkone správy je súčasťou zmluvy o výkone správy.

Ďalej je správca oprávnený a splnomocnený:

- a/ postúpiť vymáhanie pohľadávok právnomu zástupcovi správcu, ak vlastník v lehote stanovenej vo výzve na úhradu dlhu pohľadávku neuhradil,
 - b/ právny zástupca pred podaním návrhu na súd alebo výkonom záložného práva zašle dlžníkovi výzvu na úhradu dlhu /pokus o zmier/ s tým, že dlžník je povinný na účet bytového domu okrem vymáhanej dlžnej čiastky uhradiť zmluvnú pokutu podľa § 544 a nasl. Obč. zákonníka vo výške 0,1% z dlžnej sumy za každý aj započatý deň omeškania až do dňa zaplataenia /úhrady/. Za deň zaplataenia /úhrady/ sa považuje deň pripísania dlžnej sumy na účet domu pod variabilným symbolom. Právny zástupca má nárok na vypracovanie a zaslanie pokusu o zmier /upomienka/ požadovať z účtu domu odmenu a náhradu výdavkov,
 - c/ správca je oprávnený dohodnúť s právnym zástupcom tarifnú odmenu podľa ustanovenia § 10a a nasl. Vyhlášky ministerstva spravodlivosti SR č. 655/2004 Z.z. o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb
 - d/ za podklady spracované správcom na podanie návrhu na súd právnym zástupcom prislúcha správcovi odmena 10.- € bez DPH za každé jednotlivé podanie, ktoré sa odúčtuje z FO a zaúčtuje k úhrade dlžnej sumy dlžníka.
7. Správca sa zaväzuje umožniť zodpovednému zástupcovi vlastníkov kontrolu vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami vlastníkov, kedykoľvek o to požiada. Správca je povinný umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania FO.
8. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo

nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 182/1993 Z. z.“) alebo tejto zmluvy o výkone správy.

9. Správca je povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov.

10. Správca je povinný podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V prípade realizácie výkonu záložného práva podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v platnom znení, je správca oprávnený podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby a uzatvoriť s dražobníkom zmluvu o vykonaní dražby.

Tak isto je povinný podať návrh na exekučné konanie.

11. Správca je oprávnený na účely správy domu spracovávať osobné údaje vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, adresa trvalého alebo prechodného bydliska, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

12. Správca je oprávnený v dome zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú jednotlivo úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FO a na úhradách za plnenie aspoň 500.- €. V zozname sa uvedie meno, priezvisko a suma nedoplatku. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom v dome.

Čl. IV

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č. 182/1993 Z. z., Občianskym zákonníkom, ďalšími osobitnými právnymi predpismi a touto zmluvou. Ďalej sú poučení o svojich právach podľa zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení a dávajú správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov nevyhnutných k výkonu činnosti právcu, za účelom spracovania databáz a výstupov z nich a z tejto zmluvy. Tak isto splnomocňujú správcu sprístupniť ich osobné údaje na schôdzi vlastníkov zákonom určenom rozsahu a tejto zmluvy.

2. Vlastníci sú povinní podľa § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vykonávať úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Vlastníci v dome vykonávajú úhrady do FO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov nedohodli inak.

3. Vlastníci sa zaväzujú prispievať do FO preddavkami vo výške € za 1 m² podlahovej plochy bytu (nebytového priestoru) ročne. Výška mesačných preddavkov vypočítaných pre každého vlastníka je uvedená v zálohovom predpise preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru).

4. Na zabezpečenie poskytovania plnení spojených s užívaním bytu (*nebytového priestoru*) sa vlastníci zaväzujú platiť mesačnú úhradu za plnenia vo výške vypočítanej podľa článku III bod 4. písm. e) tejto zmluvy na základe vyplneného a odsúhlaseného *evidenčného listu*. Za správnosť údajov uvedených v *evidenčnom liste* zodpovedá vlastník.

5. Mesačné preddavky podľa bodu 2., 3. a 4. tohto článku sú splatné najneskôr do 5. dňa príslušného kalendárneho mesiaca na účet domu uvedený v článku III bod 4. písm. a) tejto zmluvy.

6. Vlastník je povinný poukazovať mesačné preddavky do FO od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Pokiaľ vlastník nevyužíva byt alebo nebytový priestor v dome, nemôže sa domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do FO a úhrady za plnenia platby za správu.

7. a) Vlastník je povinný uhradiť vyúčtovaním zistený nedoplatok podľa článku III bod 4. písm. g) v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania. Reklamácia vyúčtovania nemá odkladný účinok z povinnosti zaplatenia. Reklamáciu ročného vyúčtovania podáva vlastník písomne. Správca je povinný vybaviť reklamáciu do 30 dní odo dňa jej podania. V prípade, že z objektívneho dôvodu nie je možné uvedenú lehotu dodržať, správca oznámi nový termín vybavenia, pričom lehota reklamácie nesmie byť dlhšia ako 60 dní.

b) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, bytu aj nebytového priestoru, ktoré urobil vlastník bytu a nebytového priestoru vzniká zo zákona záložné právo podľa ustanovenia § 15 zákona 182/93 z.z./) v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V prípade vzniku pohľadávky /neplatenia preddavkov, resp. vyúčtovania za služby spojené s užívaním/, ktorých súčet presiahne výšku trojnásobku aktuálneho nedoplatku, vlastníci súhlasia, aby správca pristúpil k výkonu záložného práva. Za týmto účelom vlastníci, ako záložní veritelia splnomocňujú správcu ku všetkým úkonom, na ktoré je oprávnený záložný veriteľ. Vznik a zánik záložného práva zapíše právny zástupca správcu do katastra nehnuteľností. Záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

8. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, zodpovednému zástupcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak ide o opravu spoločných častí alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt. Pokiaľ vlastník spôsobí škodu nesprístupnením bytu (nebytového priestoru), znáša náklady vzniknutej škody.

9. Vlastník je povinný udržiavať na svoje náklady byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne užívanie a vykonávať úpravy a opravy v byte a nebytovom priestore len s vedomím správcu za dodržania príslušných právnych predpisov, najmä stavebného zákona. Vlastník bytu, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor je povinný umožniť správcovi vstup z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo zariadenia domu. Ak vlastník neumožní správcovi vstup, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu. Vlastník je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch a dome spôsobil sám, prípadne osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

10. Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť správcovi a zodpovednému zástupcovi prevod vlastníctva bytu (*nebytového priestoru*), prenájom inou osobou a ďalšie skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrady za plnenia (narodenie dieťaťa, úmrtie) a vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za vzniknutú škodu.

11. Ak vlastník svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

12. Bytové jednotky v dome sú určené na bývanie. Pri každej zmene takto stanoveného účelu je vlastník povinný dodržať ustanovenia všeobecne záväzných právnych predpisov, inak zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikne ostatným vlastníkom a správcovi.

13. Každý nový vlastník je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

14. Vlastníci dávajú správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov podľa zákona č. 428/2002 Z.z. v znení neskorších zmien a predpisov.

Čl. V **Spôsob výkonu správy**

1. Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov. Schôdzu vlastníkov zvoláva zodpovedný zástupca vlastníkov (výbor vlastníkov), prípadne správca.

2. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca do 15 dní od doručenia žiadosti.

3. Oznamenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkom minimálne 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania

oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal a to do 5 pracovných dní od konania schôdze alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.

4. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v dome a správcom.

5. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov za účasti dvoch tretín vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene formy výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

6. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

7. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Hlas spoluvlastníkov platí len ak majú zhodný prejav vôle. Ak sa vlastník v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

8. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenc hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj inému vlastníkovi. Kandidát na funkciu zástupcu vlastníkov nemôže byť splnomocnený iným vlastníkom, ak ide ohlasovanie o voľbe. Nemôže splnomocniť na zastupovanie ani správcu.

9. Vlastníci sa môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci sedem dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuté hlasovanie písomnou formou môže správca, zodpovedný zástupca vlastníkov (predseda výboru vlastníkov), ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým (...*doplnia vlastníci*...). Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 pracovných dní od písomného hlasovania. Aby bolo právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo zhromaždení. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemožno opakovať.

ČI VI.

Poplatok za výkon správy

1. Zmluvné strany sa dohodli, že za výkon správy pri zabezpečovaní prevádzky bytov a nebytových priestorov, prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku domu si správca účtuje mesačne odmenu – poplatok za správu vo výške,- € na jeden byt, slovom: €, alebo,- € na jeden nebytový priestor, slovom:€ bez DPH. Správca je platcom DPH.

Odmenu za doplnkové služby, alebo činnosť nešpecifikovanú touto zmluvou, si správca fakturuje podľa jeho aktuálneho cenníka, alebo na základe objednávky vlastníkov.

2. Zmluvné strany sa dohodli, že odmena za výkon správy sa bude zvyšovať o ročnú mieru inflácie v percentách, pokiaľ miera inflácie bude vyhlásená Štatistickým úradom SR za obdobie toho ktorého kalendárneho roka uplynulé ročné obdobie. Správca je oprávnený premietnuť odmenu za výkon správy zvýšenú podľa tohto bodu vlastníkom do mesačného zálohového predpisu preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru).

3. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu domu svoj nárok na odmenu podľa bodu 1. tohto článku zmluvy v úhrnej výške na svoj účet.

4. Vlastníci sú povinní platiť poplatok za správu na účet domu v lehote splatnosti podľa článku IV bod 5. tejto zmluvy.
5. Ak vlastník vykoná nižšiu úhradu splatných preddavkov, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí – odmena za správu, úhrada za plnenia, preddavok do FO. Úhrada splatných a nezaplatených mesačných preddavkov sa zaúčtuje v zostupnom poradí od dátumu najstaršieho až po dátumovo najnovší mesačný preddavok. To isté platí aj pri splatných a nezaplatených nedoplatkoch z ročného vyúčtovania.

Čl. VII

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. FO slúži na úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj na úhradu výdavkov na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
2. O vecnom a finančnom použití FO rozhodujú vlastníci schválením rozpočtu FO domu. Súlad čerpania prostriedkov so schváleným rozpočtom kontroluje a svojim podpisom potvrdzuje zástupca vlastníkov. Čerpanie prostriedkov je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastníkami domu.
3. Súhlas na použitie FO nie je potrebný na krytie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami zariadení podľa osobitných predpisov a na odstraňovanie závad zistených podľa revízných správ.
4. Vlastníci súhlasia s tým, že správca je oprávnený čerpať finančné prostriedky z FO, keď je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu alebo zamedziť vzniku ďalších škôd. O čerpaní finančných prostriedkov informuje správca bez zbytočného odkladu zástupcu vlastníkov.
5. Správca vedie o tvorbe a čerpaní FO samostatnú analytickú evidenciu. Prostriedky FO nepoužité v príslušnom kalendárnom roku prechádzajú do nasledujúceho roka. Prostriedky FO môže správca prechodne použiť na úhradu za plnenia v prípade ich dočasného nedostatku, po preklenutí nedostatku sa prostriedky vrátia do FO.
6. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku je príjmom FO.
7. Množstvo, kvalitu a cenu vykonanej práce potvrdzujú svojim podpisom správca a zástupca vlastníkov. Nekvalitné plnenie je správca povinný odstrániť reklamáciou.
8. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku FO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci tejto zmluvy, nesie vlastník, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FO správcovi.
9. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu údržby a opráv domu pre jeho neschválenie alebo pre nedostatok prostriedkov vo FO domu.
10. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku FO od správcu.

Čl. VIII

Splnomocnenie

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré bude správca v ich mene uzatvárať na zabezpečenie povinností podľa čl. II tejto zmluvy.
2. Vlastníci splnomocňujú v rozsahu práv a povinností vymedzených touto zmluvou p..... výkonom funkcie zástupcu vlastníkov (alebo výboru vlastníkov).

Čl. IX
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára dobu neurčitú od
2. Každá zmluvná strana môže zmluvu vypovedať písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
3. Vlastníci môžu vypovedať túto zmluvu na základe rozhodnutia podľa ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z. z.
4. Zmluva sa môže skončiť aj dohodou zmluvných strán v inej lehote, ak sa vlastníci a správca na tom dohodnú.
5. a) Správca je povinný 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FO a úhrad za plnenia. Správca je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účet v banke na účet nového správcu alebo spoločenstva.
b) Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom úroky z omeškania.
c) 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. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu.
6. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania obidvomi zmluvnými stranami a účinnosť
7. Zmeny a doplnenia tejto zmluvy musia byť vyhotovené ako písomný dodatok k zmluve a schválené podpisom obidvoch zmluvných strán.
8. Táto zmluva je vyhotovená v ... exemplároch, z ktorých ... vyhotovenie dostane každá zmluvná strana.
9. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, uzatvárajú zmluvu slobodne, vážne a určito, vôbec nie v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, s obsahom zmluvy súhlasia na znak čoho zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa

Vlastník (-ci)

Správca
