



ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY DOMU

uzavretá podľa §-u 8a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

Vlastník/ci/ AGES, s. r. o.

a

Správca: DOMBYT, U Kyzka č. 751, 022 04 ČADCA
v zastúpení: Ján Kantorík, riaditeľ organizácie
Bankové spojenie:
Číslo účtu: SK84 0200 0000 0000 1193 6322
IČO: 35658312
DIČ: 2020551236

uzatvárajú túto

Zmluvu o výkone správy

Článok I. Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy je úprava vzájomných vzťahov vlastníkov a správcu vo veciach týkajúcich sa:

1. Správy spoločných častí a spoločných zariadení domu v Čadci na ul. Rázusovej 754.
2. Poskytovania a užívania plnení /služieb/ poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov dome v Čadci na ul. Rázusovej 754.
3. Správy pozemku /par.č. 528/5 zapísaného na LV č. 11847 k. ú. Čadca/, zastavená plocha 303 m², na ktorom je dom postavený v Čadci, ul. Rázusova 754.

Článok II. Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje, že bude vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu AGES, s.r.o. a jeho príslušenstva, pozemku a prevádzku bytového domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom, pričom bude vykonávať správu domu v súlade s ustanoveniami tejto zmluvy a v súlade s platnou právnou úpravou a s odbornou starostlivosťou. Správu bude vykonávať v mene vlastníkov a na ich účet. Je oprávnený v súvislosti so zabezpečovaním správy domu na konanie pred príslušným súdom. Pri výkone správy sa zaväzuje postupovať podľa uznesení vlastníkov bytov prijatých nadpolovičnou väčšinou vlastníkov, alebo dvojtretinovou väčšinou v prípadoch, kde to vyžaduje zákon č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. Správca je povinný:

a/ hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,

b/ dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,

c/ zastupovať vlastníkov NP AGES a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome,

d/ vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

e/ sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky.

Správca eviduje nedoplatky vlastníkov bytov za nezaplatené úhrady do fondu opráv, správcovského poplatku a zálohových platieb za poskytnuté služby. Nedoplatky vymáha ústne a tiež písomnými upomienkami a v rámci súdneho konania.

Vlastníci splnomocňujú správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a NP uskutočňovať všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov /úhrady za služby spojené s užívaním bytov, resp. NP a príspevky do fondu prevádzky údržby a opráv/.

f/ umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správ domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,

g/ zvolať schôdzu zástupcov vlastníkov podľa potreby najmenej raz za rok, alebo vlastníkov keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

h/ vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,

i/ podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

j/ podať návrh na exekučné konanie,

k/ zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy NP AGES, s.r.o. v súlade so zmluvou o výkone správy a s ustanoveniami ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, najmä dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, dodávku studenej vody z verejného vodovodu, odvádzanie odpadových vôd, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, prevádzku výťahu, prevádzku televízneho signálu, deratizáciu a poistenie bytového domu,

l/ vlastníka, ktorého dlžoba neprevyšuje trojnásob mesačnej zálohovej platby, správca upozorní na plnenie jeho povinnosti písomnou upomienkou vlastníka, ktorého dlžoba prevyšuje trojnásob mesačnej zálohovej platby, správca upomenie zásielkou doručenou do vlastných rúk dlžníka a navrhne mu uzavrieť zmluvu na vyrovnanie dlhu.

3. Správca stanoví vlastníkom výšku mesačných preddavkov za plnenia uvedené v čl. II, ods.2, písmena k, pričom zohľadní skutočné náklady účtované za predchádzajúce obdobie a predpokladané náklady pre nasledujúce časové obdobie.

4. Skutočné náklady za poskytnuté plnenie určí správca nasledovne: podľa nameraných hodnôt za dodávku studenej vody, dodávku tepla a teplej úžitkovej vody, odvádzanie odpadových vôd podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na m², spotreby elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu odvádzanie zrážkových vôd, ostatné služby spojené s užívaním bytu na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, poplatok za výkon správy, príspevok do fondu opráv.

5. Najneskôr do 31. mája predloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok. Správa o činnosti bude obsahovať:

- prehľad tvorby, čerpania a zostatku fondu opráv v členení podľa vchodov
- informáciu o celkovom zostatku finančných prostriedkov domu na bankovom účte k 31.12. predchádzajúceho roka
- informáciu o celkovej výške evidovaných nedoplatkov k 31.12. predchádzajúceho roka v členení podľa vchodov
- informáciu o výsledku odborných prehliadok, revízií a skúšok vykonaných v predchádzajúcom roku
- iné informácie podľa rozhodnutia schôdze vlastníkov

6. Zúčtovacím obdobím je kalendárny rok. Vyúčtovanie spracuje správca najneskôr do 31.5. nasledujúceho kalendárneho roka.

7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu /nebytového priestoru/ povinný zaplatiť na účet domu do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkovi preplatený zistený z vyúčtovania, ak sa nedohodnú inak. Pri nedodržaní lehoty na úhradu nedoplatku z vyúčtovania, je vlastník bytu /nebytového priestoru/ povinný zaplatiť na účet domu úrok z omeškania.

8. V prípade omeškania so splnením povinnosti podľa čl. III., ods. 7 je strana v omeškaní povinná zaplatiť v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. § 3 úrok z omeškania. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Výška úrokov z omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu.

Článok III.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Vlastníci bytov a NP budú uplatňovať svoje práva v súlade s vymedzením práv a povinností v zákone č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, ďalej podľa tejto zmluvy ako aj podľa ustanovení ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov.
2. Vlastník je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.
3. Vlastník realizuje svoje práva na správe domu osobnou účasťou alebo písomným splnomocnením /úradne overeným/ poverenej osoby na domových schôdzach vlastníkov. Z konania schôdze vlastníkov sa vyhotoví zápis a prezenčná listina.
4. Vlastníci rozhodujú na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov, pričom za každý byt má vlastník jeden hlas. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, okrem prípadov, kde zákon vyžaduje dvojtretinovú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov. Ak vlastníci bytov / nebytových priestorov / rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o stavbe alebo nadstavbe bytov/nebytových priestorov/, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve so správcom domu rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovú väčšinou všetkých vlastníkov bytov /nebytových priestorov/. Toto hlasovanie nemôže byť písomné.
5. Zákomom stanovených prípadoch môže správca alebo zástupca vlastníkov navrhnúť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci obvyklým spôsobom informovaní sedem dní vopred o otázkach o ktorých sa bude hlasovať a termíne hlasovania. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci nemožno opakovať. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.
6. Štvrtina vlastníkov má právo zvolať schôzdu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôzdu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom je potrebné doručiť aj správcovi, ak má schôzda vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu.
7. Vlastník sa zaväzuje z dôvodu zabezpečenia prevádzky, údržby, opráv a správy domu poukazovať správcovi mesačne preddavok, ktorý pozostáva:
 - a/ odsúhlasený príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu 0,700 €/m²/mesiac
 - b/ určenie zálohovej platby na úhradu za plnenie služieb spojených a užívaním bytu
 - c/ mesačná odmena /poplatok/ za výkon správy

d/ výšku zálohových platieb oznámi správca aktuálnym výpočtovým listom každému vlastníkovi bytu, alebo nebytového priestoru.

8. Vlastník je povinný poukazovať zálohové platby mesačne vopred najneskôr do dvadsiateho dňa príslušného kalendárneho mesiaca. Platba sa považuje za uskutočnenú ňom podpísania finančných prostriedkov na účet správcu.

9. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením povinnosti podľa čl. IV. Ods. 8 je strana v omeškaní povinná zaplatiť úrok z omeškania v zmysle Nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z. § 3. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý. Výška úrokov z omeškania je dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dluhu.

10. Vlastník /vlastníci/ bytu /nebytového priestoru/ je /sú/ povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu /nebytového priestoru/ zamestnanca správcu alebo ním poverenej osobe oprávnenej vykonávať deratizáciu, opravu, údržbu, obhliadku, montáž zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte /nebytovom priestore/ a odpočet nameraných hodnôt v termínoch, ktoré určí správca.

11. Vlastník /vlastníci/ bytu /nebytového priestoru/ v dome nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu väčšiny všetkých vlastníkov bytov /nebytových priestorov/ v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

Článok IV. Cena za správu

1. Cena za správu sa dojednáva dohodou zmluvných strán na 4,41 € mesačne za nebytový priestor v dome.

2. Cena bude upravovaná každý rok v súlade s mierou inflácie meranej indexom spotrebiteľských cien vyhlásenej Slovenským štatistickým úradom a porovnateľnej s predchádzajúcim rokom. Upravená cena za správu nadobudne platnosť prvým dňom tretieho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výška inflácie za predchádzajúci rok vyhlásená.

3. Správca je oprávnený vyinkasovať si z účtu domu mesačne cenu za správu za všetky byty a NP v dome, a to k 25. dňu príslušného mesiaca.

Článok V. Zodpovednosť za škodu

1. Vlastník NP AGES zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil svojim konaním na dome, alebo na jeho spoločnom zariadení. Škodu je povinný odstrániť uvedením do pôvodného stavu na vlastné náklady, alebo je povinný nahradiť správcovi náklady, ktoré účelne vynaložil na odstránenie škody a jej následkov.

Článok VI. Oprava a údržba domu

1. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Pri použití finančných prostriedkov sa vychádza z plánu opráv a údržby na bežný kalendárny rok schválený schôdzou vlastníkov. Predchádzajúci súhlas vlastníkov nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a pri finančnom krytí následkov mimoriadnej udalosti. Prostriedky fondu, ktoré neboli v príslušnom kalendárnom roku použité sa vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roka. Prevodom alebo prechodom vlastníckeho práva, nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.

ČL. VII.

Plno mocenstvo pre správcu a zástupcu domu

1. Vlastník splnomocňuje správcu na všetky právne úkony, ktoré vykonáva správca v mene vlastníka na zabezpečenie povinností vyplývajúcich z výkonu správy podľa tejto zmluvy v prospech a v mene spoluvlastníkov, ktorí budú z týchto úkonov spoločne a nerozdielne zviazaní.

2. Styk vlastníkov bytov a NP v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov v dome, zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu, zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy, zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov v dome podľa § 14, zákona č.182/93 Z.z.

3. Odmena zástupcovi vlastníkov bytov bude stanovená a vyplatená na základe súhlasu vlastníkov bytov z domovej schôdze odsúhlasenej nadpolovičnou väčšinou z fondu opráv a údržby.

Článok VIII.

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany uzavreli túto zmluvu na dobu neurčitú. Výpovedná lehota pre obe zmluvné strany je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

2. Záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

3. Každá zmena tejto zmluvy sa musí uskutočniť dodatkom k zmluve v písomnej forme odsúhlaseným nadpolovičnou väčšinou vlastníkov.

4. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

5. Vlastník týmto dáva súhlas na spracovanie osobných údajov v zmysle zákona č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov správcovi.

6. Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán dostane po jednom vyhotovení.

7. Zmluvné strany si zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a prehlasujú, že ich prejavy vôle sú slobodné, vážne, zrozumiteľné a určité, čo svojimi podpismi potvrdzujú.

8. Zmluva sa stáva platnou a účinnou dňom jej podpísania zmluvnými stranami. 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 vysporiadaním. Pre každého nového vlastníka bytu a nebytového priestoru je táto zmluva o výkone správy účinná dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru od 2.11.2017 do 31.12.2017.

V Čadci 02.11.2017

Vlastníci

Správca