



Zmluva o výkone správy

Malé Lipy 2018





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

Zmluva o výkone správy uzavretá podľa ustanovení § 566 a násl. Zákona č. 513/1991 Zb.
Obchodného zákonníka a § 8 a násl. zákona č.182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení neskorších predpisov

ČLÁNOK I.

Zmluvné strany

Správca

PAYER, s. r. o.

sídlo: Tatranská Lomnica č.158, 059 60 Vysoké Tatry
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Prešov,
odd.: sro, vl.č. 19836/P

v mene spoločnosti: PhDr.Ján Jankura, konateľ

IČO: 44 020 597

IČ DPH: SK 2022583321

Bankové spojenie:

"ďalej len správca"

Vlastník

Newcom VeLo, s. r. o.

sídlo: Kliňanská cesta 565, 029 01 Námestovo
zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.:
sro, vl.č. 67566/L

v mene spoločnosti: Ing. Tomáš Konečný, konateľ

IČO : 50 795 171

"ďalej len vlastník"





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

ČLÁNOK II.

Predmet zmluvy

1. Predmetom zmluvy je komplexné zabezpečenie správy

- a) spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu (popis stavby: bytový dom) na
- parcele registra „C“ par. č. 563/308, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 304 m², k.ú. Veľká Lomnica a
 - parcele registra „C“ par. č. 563/309, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 248 m², k.ú. Veľká Lomnica
- (bytový dom ďalej len „dom“) a
- b) nasledovných príľahlých pozemkov k domu v k.ú. Veľká Lomnica
- parcela registra „C“, parcelné číslo 563/54, druh pozemku: Orná pôda, výmera 127 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/57, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 534 m² (ďalej len „Pozemok parc. č. 563/57“),
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/373, druh pozemku: Orná pôda, výmera 30 m² (ďalej len „Pozemok parc. č. 563/373“),
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/374, druh pozemku: Orná pôda, výmera 40 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/380, druh pozemku: Orná pôda, výmera 42 m² (ďalej len „Pozemok parc. č. 563/380“),
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/381, druh pozemku: Orná pôda, výmera 33 m² (ďalej len „Pozemok parc. č. 563/381“),
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/382, druh pozemku: Orná pôda, výmera 12 m² (ďalej len „Pozemok parc. č. 563/382“),
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/388, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 81 m²,
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/389, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 91 m² (ďalej len „Pozemok parc. č. 563/389“),
 - parcela registra „C“, parcelné číslo 563/390, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 12 m² (ďalej len „Pozemok parc. č. 563/390“),

a zabezpečenie dodávok a služieb spojených s užívaním bytov a ďalších dojednaných činností za podmienok dojednaných touto zmluvou.





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

2. Správca uzatvorením tejto zmluvy prijíma poverenie v rozsahu tejto zmluvy a zaväzuje sa že zabezpečí, vykoná a zariadi výkon odborných činností spojených so správou a zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlých pozemkov uvedených v bode 1. tohto článku tejto zmluvy.
3. Správca sa zaväzuje poskytnúť a zabezpečiť komplex činností v súlade a so záujmami vlastníkov, ktorých cieľom je dosiahnutie maximálnej celkovej efektivity výkonu správy a to z hľadiska finančného, časového i organizačného.
4. Vlastníci sa zaväzujú za riadne a včasne zabezpečený výkon správy a zabezpečovanie prevádzky, údržby a opráv zaplatiť správcovi odmenu vo výške dohodnutej v tejto zmluve.

ČLÁNOK III.

Splnomocnenie

1. Vlastník týmto splnomocňuje správcu na všetky právne úkony v jeho mene, ktoré sú nevyhnutné k zabezpečeniu činností a povinností vyplývajúcich z predmetu tejto zmluvy. Plná moc je udelená správcovi a účinná odo dňa uzatvorenia tejto zmluvy zmluvnými stranami až do zániku tejto zmluvy.

ČLÁNOK IV.

Práva a povinnosti správcu

1. Pri správe domu je správca oprávnený a zároveň povinný

- a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami tejto zmluvy o výkone správy,
- b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
- c) zastupovať vlastníkov bytov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou iného vlastníka bytu v dome,
- d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov v dome,
- e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky a údržby a opráv od vlastníkov bytov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
- f) umožniť vlastníkovi bytu v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
- g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej však raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov v dome,





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

- h) vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome,
 - j) podať návrh na súdne, prípadne exekučné konanie na vymáhanie pohľadávok a nárokov, ktorých správou je poverený, na základe písomného poverenia zodpovedného zástupcu vlastníkov,
 - k) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk,
 - l) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom.
- 2. Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov v dome o výbere dodávateľa.
- 3. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov v dome vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu v dome, iba ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.
- 4. Správca sa zaväzuje v rámci výkonu prevádzky zabezpečiť služby v rozsahu, cenách a kvalite zodpovedajúcich platným právnym predpisom a technickým podmienkam spravovaného domu, a zabezpečiť najmä
 - a) dodávku plynu na centrálné kúrenie, dodávku tepla do bytov, ohrev vody a teplú úžitkovú vodu,
 - b) dodávku studenej pitnej vody z verejných vodovodov odvádzanie splaškových a odpadových vôd,
 - c) odvádzanie zrážkových vôd,
 - d) dodávku elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva,
 - e) odvoz a likvidácia odpadu (v prípade ak to nezabezpečuje mesto resp. obec),
 - f) upratovanie spoločných častí a spoločných priestorov domu,
 - g) čistenie prístupových chodníkov a okolitých plôch domu,





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

- h) sezónne práce (kosenie, zavlažovanie a ďalšia údržba trávnikov a zelene, odhadzovanie snehu z prístupových chodníkov, posyp zľadovateľných plôch patriacich k domu),
- i) požiarnu ochranu (PO) v súlade so zákonom,
- j) havarijnú službu,
- k) správu fondu prevádzky a fondu údržby a opráv,
- l) poistenie objektu (požiar, voda, vietor, živé),
- m) poistenie zodpovednosti vlastníka (nehnutelnosti) za škody spôsobené iným osobám (pád snehu, ľadu zo strechy na chodník)
- n) dezinfekciu, dezinfekciu a deratizáciu spoločných častí a zariadení domu.

Ostatné služby, ktoré správca zabezpečuje dodávateľsky vlastníkom účtuje v nezmenenej výške, rozúčtované podľa pravidiel uvedených v čl. VII. tejto zmluvy.

5. Správca sa zaväzuje v rámci údržby a opráv najmä

- a) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a príľahlých pozemkov na základe zmlúv s dodávateľmi uzavretých podľa plánu opráv a údržby, schváleného schôdzou vlastníkov a rozpočtu, zostaveného s ohľadom na technický stav domu, schváleného schôdzou vlastníkov,
- b) zabezpečovať údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva domu a príľahlých pozemkov v rozsahu požiadaviek zodpovedného zástupcu vlastníkov a v rozsahu im vymedzených právomocí,
- c) kontrolovať v súčinnosti so zodpovedným zástupcom vlastníkov množstvo, cenu, kvalitu a účelnosť vykonaných prác a uplatňovať práva zo zodpovednosti za chybné plnenia,
- d) zabezpečovať v predpísaných časových intervaloch výkon revízií elektrických a plynových zariadení, bleskozvodov, a ďalších technických a technologických zariadení, ktoré vyžadujú odborné prehliadky podľa osobitných predpisov, odstránenie zistených závad a vedenie revízií kníh,
- e) zabezpečovať vykonávanie preventívnych protipožiarnych prehliadok, obstarávanie a udržiavanie hasiacich prístrojov a zariadení v prevádzkyschopnom stave,

6. Správca sa zaväzuje viesť o zabezpečovaní prevádzky, opráv a údržby okrem iného nasledovnú ekonomickú a právnu agendu

- a) viesť evidenčný list domu, evidenčné listy jednotlivých bytov, systémových porúch a evidenčné listy opráv, zmien a revízií s väzbou na náklady spojené s takýmito výkonmi,
- b) zostavovať návrhy ročných plánov opráv a údržby domu do 30.11. bežného roka na nasledujúci kalendárny rok a navrhovať spôsob tvorby fondu údržby a opráv (ďalej len „FÚO“) pre ročné obdobie, pričom zohľadní záručnú dobu na jednotlivé časti a zariadenia a príslušenstvo domu v zmysle zmluvných podkladov, prevzatých pri preberaní domu do správy,





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

- c) vypočítať (určiť) a prijímať od vlastníkov bytov dohodnutú výšku mesačných preddavkov do fondu prevádzky (ďalej len "FP") na plnenia uvedené v bode 4. tohto článku tejto zmluvy a to na základe skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúce obdobie,
 - d) vypočítavať a predkladať analýzu potreby na uplatňovanie zmeny výšky mesačných preddavkov, ak je na to dôvod, vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, z rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ich kvality, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov,
 - e) rozúčtovať skutočné náklady za poskytované služby a plnenia uvedené v bode 4. a 5. tohto článku tejto zmluvy oproti uhradeným preddavkom (zálohám) raz ročne, najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka,
 - f) evidovať pohľadávky voči vlastníkom aj dodávateľom a vymáhať ich záväzky,
 - g) viesť účtovnú evidenciu o hospodárení s prostriedkami vlastníkov bytov,
 - h) predkladať schôdzi vlastníkov súhrnnú správu o svojej činnosti a výsledkoch hospodárenia za predchádzajúci kalendárny rok, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach súvisiacich so správou domu najneskôr do 31.05. nasledujúceho roka,
 - i) poistiť a uhrádzať poistné v dohodnutej výške za dom v rozsahu a za podmienok poistnej zmluvy.
7. Správca sa zaväzuje vrátiť vlastníkovi bytu preplatok, zistený vyúčtovaním najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. S prechádzajúcim písomným súhlasom vlastníka môže správca vyrovnať preplatok jeho započítaním do platieb bežného roka.
8. Správca zabezpečuje a organizuje výber dodávateľa, uzatvorenie zmluvy s dodávateľom a zodpovedá za kvalitu a účelnosť plnenia dodávok tovarov a služieb, ako aj za cenovú kontrolu pri dodávkach uskutočňovaných podľa plánu opráv a údržby domu, schváleného schôdzou vlastníkov alebo na základe objednávky zodpovedného zástupcu vlastníkov.
9. Správca sa zaväzuje umožniť zodpovednému zástupcovi vlastníkov kontrolu vedenia účtovnej evidencie o hospodárení s prostriedkami vlastníkov kedykoľvek, keď o to požiada ktorýkoľvek z nich. Správca je povinný podať informácie o hospodárení v dome, ak o to vlastník požiada.
10. Správca zodpovedá za všetky vzniknuté škody, spôsobené pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou, alebo zanedbaním si povinností, vyplývajúcich z tejto zmluvy alebo opomenutím odbornej starostlivosti.





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

ČLÁNOK V.

Práva a povinnosti vlastníkov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené zákonom č.182/1993 Z.z. v platnom znení, Občianskym zákonníkom a touto zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy sú vlastníci bytu povinní
 - 2.1 poukazovať mesačné preddavky na FP na služby podľa článku IV. bod 4. tejto zmluvy,
 - 2.2 poukazovať mesačné preddavky do FÚO
 - 2.3 platiť správcovi mesačne poplatok za výkon správy za byt vo výške podľa článku VI. odsek 1 na účet správcu uvedený v článku I.
3. Ak schôdze vlastníkov neschváli rozpočet tvorby a čerpania FÚO pre nasledujúci rok do konca predchádzajúceho kalendárneho roka a nestanoví tak výšku mesačného preddavku na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv, vlastníci sú povinní prispievať do FÚO pravidelnými mesačnými preddavkami, určenými správcom.
4. Na zabezpečenie poskytovania služieb spojených s užívaním bytu a ďalších služieb spojených s prevádzkou sa vlastníci zaväzujú pravidelne mesačne platiť na účet FP preddavok (zálohu) vo výške určenej správcom podľa článku IV. bod 6. písm. c) tejto zmluvy na základe evidenčného listu. Vlastník sa zaväzuje bez zbytočného odkladu oznamovať správcovi nové skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za služby spojené s užívaním bytu.
5. Mesačné preddavky na služby podľa ustanovení tohto článku a odmena správcu za výkon správy podľa článku VI. bod 1. tejto zmluvy sú splatné do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho kalendárnemu mesiacu za ktorý sa úhrady platia. Za uhradené sa považujú dňom odpísania z účtu vlastníka (vo výnimočných prípadoch dňom prevzatia poštou, resp. dňom prevzatia hotovosti pokladňou správcu).
6. Preddavky do FP a FÚO je vlastník povinný poukazovať v dohodnutej výške počínajúc prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Preddavky do FP a FÚO sú splatné k 15. dňu bežného mesiaca.
7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník povinný zaplatiť na účet domu v banke v lehote 30 dní od doručenia vyúčtovania. Právo vlastníka na reklamáciu zostáva nedotknuté. Povinnosť zaplatiť nedoplatok nemá odkladný účinok.
8. Správca je povinný za neuhradené záväzky po lehote splatnosti účtovať vlastníkovi, ktorý je v omeškaní úrok z omeškania vo výške stanovenej zákonom (§ 517 Občianskeho zákonníka)





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

z celkovej výšky nedoplatku za každý deň omeškania. Úrok z omeškania uhrádza vlastník do FÚO.

9. Vlastníci sú povinní na vlastné náklady byt udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, opravách a pri nakladaní s bytom nerušili ostatných vo výkone ich vlastníckych a spoluvlastníckych práv.
10. Vlastník bytu nemôže vykonávať úpravy bytu, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu schôdze vlastníkov (napr. farba a tvar okien, zasklenie balkóna a pod.)
11. Vlastníci nesmú skladovať v spoločných priestoroch domu oleje, pohonné látky a iné horľaviny a zatarasovať únikové východy a hydrantové uzávery.
12. Vlastníci sú povinní odstrániť na svoje náklady závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, alebo na spoločných častiach a spoločných zariadeniach alebo príslušenstve domu spôsobili sami, alebo osoby, ktoré ich byt užívajú. Ak nedodržia lehotu určenú správcom na odstránenie závady, alebo poškodenia, odstráni ich správca, a to na náklady príslušného vlastníka.
13. Vlastníci sú povinní správcovi alebo zodpovednému zástupcovi vlastníkov po predchádzajúcom písomnom oznámení umožniť na nevyhnutne potrebný čas a v nevyhnutnej miere prístup do bytu za účelom opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, montáže – opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovanie spotreby teplej a studenej vody. Ak vlastník spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt, znáša náklady na odstránenie vzniknutej škody.
14. Vlastník bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi a zodpovednému zástupcovi vlastníkov prevod vlastníctva bytu, prenájom bytu inej osobe. V opačnom prípade vlastník zodpovedá za vzniknutú škodu.
15. Ak vlastník bytu zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že
 - a) hrubo poškodzuje byt,
 - b) poškodzuje spoločné časti domu,
 - c) poškodzuje spoločné zariadenia domu a príslušenstva domu,
 - d) sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov,
 - e) ohrozuje bezpečnosť vlastníkov,
 - f) porušuje dobré mravy v dome,
 - g) neplní rozhodnutia uložené súdom,

môže súd na návrh správcu nariadiť predaj bytu.





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

ČLÁNOK VI.

Odmena za výkon správy

1. Zmluvné strany sa dohodli na odmene za výkon správy vo výške 9,50 Eur bez DPH mesačne za byt. Odmena za výkon správy je splatná do 15. dňa kalendárneho mesiaca predchádzajúceho mesiacu za ktorý sa platí a vlastník ju realizuje v prospech účtu správcu uvedeného v článku I. tejto zmluvy.
2. Zmenu výšky odmeny za výkon správy možno dosiahnuť po schválení zmeny nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome formou dodatku k tejto zmluve.

ČLÁNOK VII.

Spôsob rozúčtovania nákladov

1. Skutočné náklady za poskytnuté služby a plnenia rozúčtuje správca na jednotlivých vlastníkov podľa nasledovných pravidiel :
 - 1.1 podľa nameraných hodnôt
 - dodávky studenej a teplej vody a odvádzanie splaškových a odpadových vôd,
 - dodávky plynu (tepla),
 - 1.2 podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu (ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa do veľkosti spoluvlastníckeho podielu sa zarátava 25% podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy)
 - prevádzka kotolne,
 - poistenie domu a zodpovednosti vlastníka za škody spôsobené iným osobám,
 - požiarna ochrana (PO),
 - havarijná služba,
 - dezinfekcia, dezinfekcia a deratizácia spoločných častí a zariadení domu,
 - odvoz a likvidácia domového odpadu, ak bod 2. tohto článku zmluvy neustanovuje inak,
 - upratovanie spoločných častí a spoločných priestorov domu,
 - dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - dodávka tepla do spoločných častí a spoločných priestorov domu,
 - čistenie prístupových chodníkov a okolitých plôch domu,
 - sezónne práce,
 - služby za údržbu a opravu domu v zmysle článku IV. bod 5. zmluvy.





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

2. Náklady za služby likvidácie a odvozu domového odpadu (ak odvoz a likvidáciu nezabezpečuje mesto), budú rozúčtované len medzi ďalších vlastníkov bytov v dome, teda vlastník, spoločnosť Newcom VeLo, s.r.o. nie je povinný platiť úhrady za tieto služby a správca nemá nárok mu ich rozúčtovať.
3. Skutočné náklady za poskytnuté služby a plnenia spojené s prevádzkou, údržbou, opravou príslušenstiev pozemkov, konkrétne Pozemku parc. č. 563/57, Pozemku parc. č. 563/373, Pozemku parc. č. 563/380, Pozemku parc. č. 563/381, Pozemku parc. č. 563/382, Pozemku parc. č. 563/389, Pozemku parc. č. 563/390 a príslušenstva domu na nich rozúčtuje správca podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu konkrétneho vlastníka bytu.

ČLÁNOK VIII.

Spôsob výkonu práv vlastníkov

A. Schôdza vlastníkov bytov

1. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzi vlastníkov bytov. Vlastník bytu sa môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala.
2. Všetci vlastníci bytov v dome sú členmi schôdze vlastníkov.
3. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej však raz za rok alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov v dome.
4. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze, miestom a termínom jej konania musí byť v elektronickej forme doručené každému vlastníkovi bytu minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze.
5. Ak správca na žiadosť štvrtiny vlastníkov bytov nezvolal schôdzu vlastníkov do 15 dní od doručenia žiadosti, môže schôdzu vlastníkov zvolať ktorýkoľvek vlastník bytu.
6. Na zasadaniach schôdze vlastníkov sa zúčastňuje každý jeho člen osobne, alebo prostredníctvom písomne splnomocneného zástupcu
7. Do výlučnej pôsobnosti schôdze vlastníkov patrí :
 - 7.1 voľba a odvolanie zodpovedného zástupcu vlastníkov,
 - 7.2 rozhodovanie o spôsobe využívania a prevádzkovania spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemkov,
 - 7.3 schvaľovanie ročného rozpočtu tvorby a čerpania FÚO domu,





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

- 7.4 schvaľovanie výšky preddavku do FÚO,
 - 7.5 rozhodovanie o zrušení, prípadne zmene rozhodnutí zodpovedného zástupcu vlastníkov,
 - 7.6 prerokovanie a schvaľovanie správy o činnosti a výsledkoch hospodárenia správcu za predchádzajúci kalendárny rok (čl. IV bod 6. písmeno h)),
 - 7.7 zmeny zmluvy o výkone správy,
 - 7.8 poverenie zodpovedného zástupcu vlastníkov kontrolou hospodárenia správcu s prostriedkami určenými na správu domu, kontrolou zostatkov na účte a evidencie neplatičov,
 - 7.9 rozhodovanie o maximálnej výške prostriedkov na bežnú údržbu, ktorými môže správca disponovať bez súhlasu zhromaždenia a zodpovedného zástupcu vlastníkov,
 - 7.10 schvaľovanie domového poriadku,
 - 7.11 rozhodovanie o ďalších veciach, ktoré si zhromaždenie vlastníkov svojím rozhodnutím vyhradí do svojej kompetencie
8. Schôdza vlastníkov rozhoduje o veciach, ktoré patria do jeho pôsobnosti, verejným hlasovaním. Vlastníci, ktorí sa z akéhokoľvek dôvodu nezúčastnia schôdze vlastníkov, môžu k programu rokovania prijímať rozhodnutia aj písomným vyjadrením s úradne overeným podpisom, ktoré musí byť doručené zástupcovi vlastníkov do začiatku schôdze vlastníkov. Zodpovedný zástupca oboznámi ostatných vlastníkov s písomným vyjadrením neprítomného vlastníka pred tým, ako sa pristúpi k verejnému hlasovaniu. Ak je z písomného vyjadrenia zrejmé, ako neprítomný vlastník hlasoval, jeho hlas sa započíta tak, akoby bol osobne prítomný na verejnom hlasovaní.
9. Rozhodnutie schôdze vlastníkov sa prijíma uznesením. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Za každý byt má vlastník jeden hlas pripadajúci na byt v dome. Na prijatie rozhodnutia je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov bytov v dome, ak zákon č. 182/1993 Z.z. nestanovuje inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov; to neplatí ak tak ustanovuje zákon č. 182/1993 Z.z.
10. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa požadovaná väčšina hlasov nedosiahne, môže sa ktorýkoľvek vlastník obrátiť na súd, aby o veci rozhodol. Rovnako tak môže urobiť prehlasovaný vlastník.
11. Prijaté rozhodnutie schôdze vlastníkov alebo právoplatné rozhodnutie súdu je pre všetkých vlastníkov bytov v dome záväzné.
12. O každej schôdzi vlastníkov sa vyhotoví písomná zápisnica, ktorú podpisujú správca a zástupca vlastníkov bytov. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, plnomocenstvo, prípadne iné písomné dokumenty, ktoré boli predmetom schôdze vlastníkov.





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

13. Kópiu zápisnice s prílohami správca vyvesí v dome na nástenku do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov po dobu minimálne 14 dní. Originál zápisnice spolu s prílohami bude uložený u správcu.

B. Zodpovedný zástupca vlastníkov

1. Zástupcu vlastníkov volí a odvoláva schôdza vlastníkov. Funkcia zodpovedného zástupcu je čestná funkcia bez nároku na odmenu.
2. Zodpovedný zástupca vlastníkov konajú vo vzťahu k správcovi v mene vlastníkov a v rozsahu poverení, schválených rozhodnutím vlastníkov. Rozsah právomocí a povinností zástupcu vlastníkov je minimálne udelená v nasledovnom rozsahu :
 - 2.1 spolupracujú pri kontrole množstva a kvality správcom zmluvne zabezpečovaných služieb,
 - 2.2 kontrolujú dodržiavanie harmonogramu opráv, zabezpečovaných správcom podľa schváleného plánu tvorby a čerpania FÚO domu,
 - 2.3 podľa usmernení správcu nahlasujú havárie a poruchy funkčnosti spoločných častí a zariadení domu,
 - 2.4 zúčastňujú sa za účasti správcu výkonu revízií technických zariadení a prehliadok technického stavu domu,
 - 2.5 zabezpečujú vyvesenie aktuálneho domového poriadku, vydaného správcom a oznamov na vývesnej tabuli domu,
 - 2.6 odsúhlasujú a spoluzodpovedajú za výber dodávateľa a uzatvorenie zmluvy s dodávateľom,
 - 2.7 schvaľujú požiadavky na opravy menšieho rozsahu a rozhodujú o ich financovaní z FÚO podľa pravidiel uvedených v čl. IX a X.
3. Zodpovedného zástupcu vlastníkov môže schôdza vlastníkov kedykoľvek odvolať z dôvodu neplnenia povinností alebo poškodzovania záujmov vlastníkov. Zodpovedný zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť aj na vlastnú žiadosť. Túto skutočnosť je zástupca vlastníkov bytov povinný písomne oznámiť správcovi. Do zvolenia nového zástupcu vlastníkov je predchádzajúci zástupca povinný zabezpečovať všetky neodkladné záležitosti.





ČLÁNOK IX.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia
s fondom prevádzky a fondom údržby a opráv

1. Schôdza vlastníkov domu spoločne vytvára FP a FÚO

- 1.1 FP slúži na krytie nákladov prevádzky domu. Správca hradí z tohto fondu cenu dodávateľmi poskytnutých plnení v nimi fakturovanej výške. Z tohto fondu je so súhlasom zodpovedného zástupcu vlastníkov možné správcovi uhradiť nutné a preukázané náklady, súvisiace s výkonom správy. Správca pred každou úhradou preverí oprávnenosť fakturácie. Správca priebežne vedie evidenciu príjmov a výdavkov z FP, v nadväznosti na rozúčtovanie preddavkov a skutočných nákladov na jednotlivých vlastníkov podľa č. V tejto zmluvy. Pri rozúčtovaní nákladov správca vychádza výlučne z fakturovaných čiastok, bez nároku na akúkoľvek sprostredkovateľskú províziu.
- 1.2 FÚO slúži na krytie nákladov údržby, opráv spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a pozemkov prípadne na obnovu, rekonštrukciu a modernizáciu domu. Z FÚO sa financujú aj opravy balkónov, terás.

2. Za účelom oddeleného sledovania príjmov a výdavkov FP a FÚO otvorí správca každý fond osobitný bankový účet v Slovenskej Sporiteľni a.s.. Správca je povinný otvoriť a viesť v účtovníctve osobitný analytický účet pre FP a FÚO. Prostriedky uvedených fondov sa správca zaväzuje nepoužiť na krytie nákladov iných domov, ani na iné účely, ako stanovuje táto zmluva, prípadne uznesenie schôdze vlastníkov.

ČLÁNOK X.

Tvorba a použitie fondu údržby a opráv

1. O vecnom a finančnom použití prostriedkov z FÚO rozhodujú vlastníci schválením plánu opráv a údržby a nadväzne rozpočtu FÚO spoločných častí a zariadení domu nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov na zhromaždení. Čerpanie prostriedkov FÚO je možné len do výšky preddavkov uhradených vlastními.





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

2. Plánované čerpanie prostriedkov z FÚO správcom, podlieha pred objednaním výkonov a služieb u dodávateľa písomnému schváleniu zodpovedným zástupcom vlastníkov podľa nasledovných limitov :

Limit	Schvaľuje
jednotková cena do 20,- Eur; do max.200,- Eur mesačne	bez schvaľovania: len drobné opravy a výmena spotrebného materiálu (žiarovky, vypínače, kľúče, zámky a pod.)
jednotková cena nad 20,- Eur; od 200,- Eur do max.2.000,- Eur neopakovaných nákupov za kalendárny rok	zástupca vlastníkov
nad 3.000,- Eur	na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov (v rámci rozpočtu)

3. Správca je povinný evidovať a archivovať všetky doklady, bez ohľadu na výšku výdavku z FÚO. Zároveň je povinný k výdavku zaznamenať miesto a čas výkonu, s popisom vykonaných prác. Evidenciu predkladá minimálne raz za štvrtrok zodpovednému zástupcovi vlastníkov na schválenie.
4. Výber dodávateľa pri rozpočtovaných nákladoch na opravy a údržbu nad 1.000,- Eur ročne sa uskutočňuje formou výberového konania. Správca je v rámci výberového konania povinný formou zadania podmienok, resp. dopytu osloviť aj dodávateľov, ktorých odporučí zástupca vlastníkov a zabezpečiť minimálne tri ponuky. O víťaznej ponuke rozhodne zodpovední zástupca vlastníkov.
5. Za množstvo, kvalitu a cenu dodávok vykonaných dodávateľmi zodpovedá splnomocnený technik správcu, ktorý písomne potvrdzuje prevzatie riadne a včas vykonaných dodávok na preberacom protokole.
6. Správca je povinný uplatniť v záručných lehotách reklamáciu vadného plnenia a viesť reklamačné konanie za nekvalitné plnenia dodávateľov a uplatňovať práva vyplývajúce z poskytnutých záruk za všetky plnenia súvisiace s opravami a údržbou domu, vrátane záruk poskytnutých dodávateľom stavby a technologických zariadení domu.
7. Ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu alebo zabrániť vzniku havárií a škôd je správca oprávnený v nevyhnutnom rozsahu čerpať finančné prostriedky FÚO aj mimo schváleného plánu opráv a údržby (bez súhlasu zhromaždenia vlastníkov).
8. Správca nezodpovedá za škody, spôsobené nemožnosťou realizácie plánu opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo FÚO, alebo neodsúhlasením navrhnutého plánu opráv a údržby.





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

9. Správca vedie o tvorbe a čerpaní FÚO samostatnú evidenciu. Prostriedky nevyčerpané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom nevracajú a zostatok prechádza do nasledujúceho roka.

ČLÁNOK XI.

Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou, ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca, nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou súhlasí nadpolovičná väčšina schôdze vlastníkov.
2. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona.
3. Výkon správy môže byť skončený aj dohodou, ak sa tom vlastníci bytov so správcom dohodnú. Aj v tomto prípade postačuje súhlas nadpolovičnej väčšiny schôdze vlastníkov.
4. Správca je povinný 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň jej skončenia, predložiť správu o celej svojej činnosti a odovzdať zodpovednému zástupcovi vlastníkov (alebo inej poverenej osobe) všetky písomné materiály, ktoré súvisia s jeho činnosťou ako správcu celého domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv. Zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke je správca povinný previesť na účty nového správcu alebo spoločenstva.
5. Finančné prostriedky, ktoré sú na bankových účtoch FP a FÚO po úhrade všetkých oprávnených faktúr súvisiacich s prevádzkou domu, podliehajú najneskôr ku dňu skončenia účinnosti tejto zmluvy dokladovanej inventarizácií a odovzdanie a prevzatie dokumentácie zodpovedným zástupcom vlastníkov. Správcom k danému dňu zároveň zaniká dispozičné právo k účtom.





ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

ČLÁNOK XII.

Záverečné ustanovenia

1. Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že činnosti podľa tejto zmluvy začne správca vykonávať postupne podľa ich povahy a to so začiatkom vykonávania činnosti po prvom prevode bytu v dome ako celku, pričom výkon činnosti sa bude zvyšovať priamoúmerne s predajom každého ďalšieho bytu z vlastníctva spoločnosti Newcom VeLo, s.r.o. do vlastníctva tretej osoby. Strany sa zároveň dohodli, že vlastník bytu Newcom VeLo, s.r.o. nebude platiť preddavky do fondu prevádzky údržby a opráv a ani odmenu za správu a taktiež sa dohodli, že správca vydá vyhlásenie, že Newcom VeLo, s.r.o. ako vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle §5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
3. Zmluva o výkone správy je platná a účinná dňom jej podpísania obidvoma stranami.
4. Zmluva je vyhotovená v dvoch exemplároch, z ktorých správca dostane jeden, jeden dostane vlastník.

V, 2018

V, 2018

.....
vlastník

.....
správca

