

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzavretá podľa ustanovenia zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a novelou zákona č. 283/2018 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnkov medzi týmito zmluvnými stranami:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov domu

na ulici **Jakobyho 6, 8**, Košice, podľa L V č. **13031**, súpisné číslo: **1685**, parcelné číslo : **3559/124, 3559/125**, okres: Košice I, obec: Košice – Staré mesto, katastrálne územie Letná
zastúpení osobou poverenou vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome:

Peter Šulc, nar. 22.06.1958, Jakobyho 6, Košice

d'alej len „vlastníci bytov a nebytových priestorov

Správca:

BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o.

Mäsiarska 26 , 040 01, Košice

Zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Košice I

Oddiel: Sro, vložka č.8627/V.,

Bankové spojenie: VÚB Košice

Číslo účtu: 126006-512/0200

IČO:31735860 IČ pre DPH: SK 2020483399

Zastúpené: Ladislav Fodor, Ing.

konateľ spoločnosti

Ivana Mičianová, Ing.

konateľ spoločnosti

Eva Ligártová

konateľ spoločnosti

/ ďalej len „správca “ /

I. PREDMET SPRÁVY

- 1.1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky, údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu. a pozemku prísluňajúcemu k domu, zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov ako aj ďalších služieb za podmienok dojednaných zmluvou.

II. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU, SPOSOB VÝKONU SPRÁVY SPOLOČNÝCH ČASTÍ, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ DOMU, PRÍSLUŠENSTVA A POZEMKU A ZÁSADY URČENIA VÝŠKY PLATIEB ZA SPRÁVU

- 2.1. Správca sa zaväzuje vykonať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu, jeho príslušenstva, pozemku a prevádzky domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom a nebytovým priestorom.
- 2.2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:
- a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov odsúhlasených zástupcom vlastníkov a v súlade s osobitnými predpismi (Stavebný zákon a pod.)
 - b) zabezpečiť poskytovanie týchto plnení spojených s užívaním bytov domu:
 - dodávku tepla a teplej vody, dodávku studenej vody z verejných vodovodov a vodární, odvádzanie odpadových vôd verejnými kanalizáciami, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu, deratizáciu, prevádzku výt'ahu, bleskozvody, upratovanie spoločných priestorov, sprostredkovanie poistenia domu, revízie a odborné prehliadky, sprostredkovanie funkčnosti požiaro-bezpečnostných zariadení
 - c) zabezpečiť ďalšie služby a plniť ďalšie úlohy, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, čo bude predmetom dodatkov tejto zmluvy
 - d) sprostredkovať odstránenie havarijných situácií v spoločných častiach a zariadeniach domu i v bytoch a nebytových priestoroch. Náklady súvisiace s prvotným odstránením havárie budú hradené z fondu opráv. Ostatné náklady spojené s opravou v bytoch a nebytových priestoroch vlastníkov, mimo vybavenia určeného na spoločné užívanie / napr. stúpacie vedenie /, si hradí vlastník sám (napr. výmena radiátora, revízie plynu, elektriny, komínov, ktoré sa týkajú bytu a nebytového priestoru)
 - e) v zastúpení vlastníkov bytov a nebytových priestorov uzatvárať zmluvy na prenájom spoločných priestorov v súlade s dispozíciami zástupcov vlastníkov / na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov /
 - f) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spolu so zástupcom vlastníkov podľa potreby, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- g) vypracovať 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 na kalendárny rok. Správca nenesie zodpovednosť za nezrealizované opravy uvedené v ročnom pláne opráv a údržby, ktoré vlastníci domu neschválili alebo ich realizáciu oddialili z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov
- h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov
- i) podať návrh na exekučné konanie
- j) evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo schôdzi vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín
- k) správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.
- l) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu
- m) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie, pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.
- n) ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke a na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovanie čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.
- o) dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy v spojitosti s poskytovanými službami

- 2.3. Správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenie uvedené v bode 2.2. tejto zmluvy, pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.
- 2.4. Po predchádzajúcom oznámení a prejednaní so zástupcom vlastníkov je správca oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, na základe písomnej požiadavky zástupcov vlastníkov. Súhlas nie je potrebný pri zmene výšky mesačných preddavkov z dôvodu zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia štátnych cenových orgánov / zvýšenie cien /, ako aj z dôvodu úpravy podľa skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie.
- 2.5. **V rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca ďalej tieto služby**
 - sledovanie a zapisovanie došlých platieb na karty vlastníkov
 - výpočet mesačných zálohových predpisov za služby
 - vedie evidenciu dodávateľských faktúr
 - vyhotovenie upomienok neplatičom a sledovanie úhrad nedoplatkov
 - vyhotovenie ročnej uzávierky na jednotlivé byty a nebytové priestory
 - vyhotovenie ročného vyúčtovania služieb
 - vyhotovenie súpisu odovzdaných rozdielov z vyúčtovania s doručením vyúčtovania jednotlivým vlastníkom
 - vedenie analytickej evidencie príjmov a výdavkov platieb vlastníkov za plnenia a služby spojené s užívaním spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, bytov a nebytových priestorov

- uhrádzanie platieb za plnenia a služby dodávateľom médií
- sledovanie úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov
- vedenie analytickej evidencie tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv

V rámci bytovo-právnej agendy vedie:

- zmluvy o výkone správy
- zmluvy o nájme spoločných a nebytových priestorov
- vymáhanie pohľadávok
- evidenciu súdnych sporov

V rámci technicko –prevádzkovej agendy:

- zabezpečovanie činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov
- vykonávanie pravidelných technických prehliadok domu
- vedenie technickej evidencie o dome
- spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby
- vykonanie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu
- spracovanie a vedenie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení a zabezpečiť odstránenie zistených závad, vedenie evidencie faktúr odstránených závad
- zabezpečovanie dezinfekcie bytov a nebytových priestorov podľa požiadaviek
- kontrola a preberanie vykonávaných veľkých opráv v dome / strechy, fasády a pod./
- vykonávať námatkové kontroly vodomerov v domoch
- uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s dodávateľmi na opravu, údržbu a prevádzku domu
- zabezpečiť dodávateľa na všetky požadované práce, v prípade nedostatku finančných prostriedkov na fonde opráv a údržby domu dohodnúť cestou splátok.
- **Okrem vyššie uvedených činností správca zabezpečuje ďalšie služby a plnenia nad rámec rozsahu uvedených v odst.2 5. tohto článku za osobitnú odplatu podľa cenníka služieb. Ide najmä o tieto služby:**
 - príprava podkladov pre ŠFRB – dotácia, stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie
 - príprava podkladov pre systémové poruchy
 - podanie žiadosti na ŠFRB
 - príprava úverov komerčných bánk a stavebných sporiteľní a ich podanie
 - iné služby, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona 182/1993 Z.z.

Cenník služieb je prílohou zmluvy o výkone správy

- 2.6. Rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia, ktoré rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory, je uvedené v prílohe tejto zmluvy.
- 2.7. Rozúčtovanie nákladov správca vykoná do 31.5. nasledujúceho roka od zistenia skutočných nákladov za poskytnuté plnenia.
- 2.8. Správca je povinný vrátiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru preplatok zistený vyúčtovaním do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Preplatok bude zaslaný prostredníctvom Slovenskej pošty a.s. v prípade, že vlastníč bytu písomne nepožiadá o zaslanie preplatku na osobný účet najneskôr do 07.06. Z preplatku si Slovenská pošta a.s. odpočíta cenu za zaslanie poukazu na výplatu, podľa cenníka služieb. Prevod preplatku na účet bude spoplatnený podľa cenníka banky. V tej istej lehote je vlastníč bytu povinný uhradiť správcovi zistený nedoplatok do 30 dní od doručenia vyúčtovania. Správca doručuje vyúčtovanie preplatku alebo nedoplatku, predpisy, správu o finančnom hospodárení, správu o činnosti správcu, ročný plán opráv prostredníctvom zástupcu vlastníkov, prostredníctvom svojich poverených zamestnancov osobne alebo poštou.
- 2.9. Pri nemožnosti doručenia vyúčtovania zástupcom vlastníkov alebo poverených osôb správcem, alebo z dôvodu odmietnutia prevzatia doručovanej zásielky platí, že toto vyúčtovanie, alebo iná zásielka bola vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru doručená na desiaty deň po jej odoslaní správcem doporučenou zásielkou. Náklady na poštovné v prípade že zástupca neprejaví záujem doručiť dokumenty uvedené v bode 2.8. budú zúčtované z fondu prevádzky, údržby a opráv podľa cenníka Slovenskej pošty a.s.. Náklady za poštovné u vlastníkov, ktorí žiadajú o zasielanie dokumentov podľa bodu 2.8. na inú kontaktnú adresu budú zaúčtované na účet vlastníka bytu a nebytového priestoru podľa platného cenníka Slovenskej pošty a.s..
- 2.10. Vlastník má právo na reklamáciu do 30 dní od jeho obdržania.
- 2.11. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením tejto povinnosti sa zaväzuje uhradiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania v súlade s § 517. Odsek 2.Občianskeho zákonníka / v zmysle nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. § 3/.

- 2.12. Vlastníci súhlasia s poskytnutím zoznamu neplatičov, ktorý bude obsahovať spolu s výškou nedoplatku aj meno a priezvisko neplatiča. Tento zoznam neplatičov bude použitý pre prácu zástupcu vlastníkov ako podklad k informácii o neplatičoch na schôdzkach vlastníkov. V žiadnom prípade nesmie byť zoznam neplatičov použitý v rozpore s príslušnými ustanoveniami zákona NR SR 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov alebo s legislatívou nadväzujúcou na tento zákon.
- 2.13. Správca doporučuje, aby si vlastníci poistili dom ako celok. Poistenie domu bude hradené z prostriedkov fondu.
- 2.14. Správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.
- 2.15. Správca, na požiadanie vlastníkov, bude prostriedky fondu opráv v účtovnej evidencii domu viesť v analytickom členení podľa vchodov.
- 2.16. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

III. PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV A ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A HOSPODÁRENIE S NIMI

- 3.1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú určené zákonom NR SR č.182/1993 Z. z. , v znení neskorších zmien a doplnkov a touto zmluvou.
- 3.2. Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt, nebytový priestor v dome 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, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych a spoluužívateľských práv.
- 3.3. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo príslušenstve spôsobil sám, alebo osoby, ktoré jeho byt užívajú.
- 3.4. Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru v prípadoch opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, montáže opravy meracej a regulačnej techniky, zisťovania spotreby vody, tepla apod. Ak vlastník spôsobí škodu tým, že nesprístupní byt /nebytový priestor/, znáša náklady na odstránenie vzniknutej škody.
- 3.5. Vlastník bytu a nebytového priestoru nemôže vykonávať úpravy bytu, nebytového priestoru, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.
- 3.6. **Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy domu sú vlastníci bytov a nebytových priestorov povinní:**
 - a) poukazovať mesačné preddavky do fondu prevádzky v zmysle čl.II bodu 2.3. tejto zmluvy
 - b) poukazovať mesačné preddavky do fondu prevádzky **vo výške uvedenej v prílohe za každý m² z celkovej plochy bytu a nebytového priestoru**
 - c) platiť správcovi mesačne paušálny poplatok za výkon správy **vo výške uvedenej v prílohe za každý byt a nebytový priestor. Výšku poplatku správca môže meniť o výšku priemernej ročnej inflácie určenej štatistickým úradom SR, o zmene poplatku za výkon správy je povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**
Neuhradený správcovsky poplatok vlastníkom bytu si správca odúčtuje z účtu domu. / fond opráv /
- 3.7. Platby podľa bodu 3.6. je vlastník povinný poukazovať správcovi mesačne **najneskôr do 5. dňa každého mesiaca za bežný mesiac**. Splatnosť poplatkov za nebytový priestor bude **do 5. dňa v prvom mesiaci kalendárneho štvrtého roka dopredu**.
- 3.8. V prípade omeškania s úhradou peňažných plnení podľa tejto zmluvy bod 3.6. je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť správcovi príslušenstvo pohľadávky ako úrok z omeškania v súlade s §517. odsek 2. Občianskeho zákonníka / v zmysle nariadenia vlády č.87/1995 Z. z. §3 /.

- 3.9. Ak vlastník vykoná len čiastočnú úhradu splatných preddavkov, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí – 1.záloha za služby, 2.odmena za správu, 3.preddavok do fondu prevádzky údržby a oprav.
- 3.10. **Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť:**
- každú zmenu v počte trvale prihlásených osôb v byte, nebytovom priestore, z dôvodu aktualizácie údajov pre výpočet cien služieb
 - prevod vlastníctva bytu, nebytového priestoru inému nadobúdateľovi
 - prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu
 - užívanie bytu, na iné účely ako na bývanie
 - 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 bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcu vlastníkov splnomocňujú vlastníci nahlasovať a odhlasovať zmeny v počte osôb v byte alebo nebytovom priestore. Zástupca vlastníkov uplatňuje požiadavky na opravy, údržbu a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb voči správcovi do výšky ceny uvedenej v prílohe bez zvolania schôdze. Správca požiadavky vlastníkov zabezpečí a vykoná len so súhlasom zástupcu vlastníkov, ktoré budú hradené z fondu údržby a oprav domu.
- 3.11. Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných veciach, ktoré sa týkajú správy domu, častiach domu, spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstve a pozemku. Oznámenia o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne sedem dní pred dňom konania schôdze. Za doručeníu pozvánku sa považuje pozvánka odovzdaná zástupcovi vlastníkov na rozdanie do schránok v bytovom dome alebo doručená správcom do schránok a je zverejnená na oznamovacej tabuli v dome. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov, spôsobom obvyklým v dome na nástenke vo vchode domu .
- Prijaté uznesenia na schôdzach sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. O priebehu schôdze sa spíše zápisnica, ktorej kópiu doručí zástupca vlastníkov správcovi.
- 3.12. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o :
- zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
 - výške platby za správu,
 - zmene formy správy,
 - výške odmeny zástupcu vlastníkov,
 - preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a oprav a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a oprav, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
 - zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
 - zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,
 - súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrození alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
 - súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia do spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku,
 - inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,

- k/ podaní návrhu na exekučné konanie, alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- l/ nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- r/ práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.
- 3.13. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtrietinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o rozhodujú o
- a/ zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b/ zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c/ zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d/ zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene
- e/ zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene, ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť.
- f/ zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.
- 3.14. Súhlas všetkých vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníckmi bytov a nebytového priestoru v dome.
- 3.15. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 3.12 až 3.13, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníckmi alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.
- 3.16. Ak vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 3.12 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtrietinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 3.13 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.
- 3.17. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 tich dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
- 3.18. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníckmi, ak sa na schôdzi zúčastňuje.
- 3.19. Správca alebo zástupcovia vlastníckmi môžu navrhnúť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníckmi sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým a to na nástenke daného vchodu do domu. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníckmi za účasti ďalších dvoch vlastníckmi zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do siedmich dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníckmi podľa bodu 3.12 tejto zmluvy. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa do troch mesiacov od hlasovania na súd, inak jeho právo zaniká.
3. 20. Za dodržiavanie predpisov pred požiarimi zodpovedajú vlastníckmi bytov a nebytových priestorov.
3. 21. Pri zabezpečovaní upratovania spoločných priestorov vlastníckmi bytov a nebytových priestorov, vlastníckmi sú povinní zabezpečovať aj upratovanie prístupového chodníka.

IV. ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV A OPRÁVNENIE DISPONOVAŤ S NIMI

- 4.1. Fond prevádzky, fond údržby a opráv slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, prípadne zlepšení spoločných zariadení príslušenstva a pozemku domu.
- 4.2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté náklady na prevádzku, údržbu a opravy ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.
- 4.3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak sa dvoj tretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
- 4.4. Prostriedky fondu, prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohoto plnenia sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky údržby a opráv.
- 4.5. Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 4.6. Prostriedky fondu nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú vlastníkom, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
- 4.7. Súčasťou účtu fondu opráv sú aj úroky bežného účtu, prípadne iné príspevky.
- 4.8. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
- 4.9. Správca je povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 4.10. Súhlas na použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv nie je potrebný na úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami spoločných zariadení podľa osobitných predpisov. V rámci odborných prehliadok, vykonávať odstránenie menších závad brániacich bezpečnej prevádzke VTZ.
- 4.11. Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa.
- 4.12. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií.
- 4.13. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj právne služby /vymáhanie nedoplatkov vlastníkov / a iné služby po obdržaní súhlasu od vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 4.14. **Úhradu všetkých nákladov spojených so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov je povinný znášať a uhradiť dlžník, vlastník bytu alebo vlastník nebytového priestoru v dome.**
- 4.15. **Náklady spojené so súdnym konaním, exekučným konaním a vymáhaním nedoplatkov budú hradené z účtu domu až do ich vymoženia od dlžníka a po ich vymožení budú vrátené na účet domu.**
- 4.16. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.
- 4.17. Správca je povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru na požiadanie nahliadnuť do všetkých dokladov súvisiacich so správou domu.
- 4.18. Všetky oznamy zaslané e-mailom budú oznamované spôsobom obvyklým v dome na oznamovacej tabuľke jednotlivého vchodu do domu, prostredníctvom poverených zástupcov vlastníkov.

V. OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 5.1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene na zabezpečenie povinností podľa čl. II odsek 2.2. . Z týchto úkonov sú zaviazaní priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5.2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca. Správca nezodpovedá za škody ktoré vznikli nezabezpečením plnenia predmetu zmluvy z titulu nedostatku finančných prostriedkov na účte fondu opráv a údržby domu.
- 5.3. Za byty a nebytové priestory, ktoré nie sú predané, je pôvodný vlastník domu resp. správca v pozícii

- vlastníka týchto bytov, nebytových priestorov (§5 odst.5 zák.182/93Zb) a spoluvlastníka spoločných častí a zariadení domu a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.
- 5.4. Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu a bytu resp. nebytového priestoru, ktoré urobil vlastník bytu resp. vlastník nebytového priestoru vzniká zo zákona k bytu resp. nebytovému priestoru záložné právo v prospech ostatných vlastníkov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľnosti na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Návrh na zápis podáva správca.
- 5.5. Vlastníci ako záložní veritelia podpisom tejto zmluvy v celom rozsahu splnomocňujú správcu na prípravu a realizáciu dražieb v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách
- 5.6. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru pristupuje k tejto zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru od tejto zmluvy. Závazky doterajšieho vlastníka bytu alebo nebytového priestoru zanikajú však až ich usporiadaním.
- 5.7. Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neakceptujú upozornenia a odporúčania správcu vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržbe spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnove, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.
- 5.8. Prílohou zmluvy o výkone správy je aj cenník služieb.

VI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 6.1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 6.2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať v trojmesačnej výpovednej lehote, ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede, alebo dohodou. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov v dome. Zástupca vlastníkov oznámi správcovi najneskôr do 30 dní pred uplynutím výpovednej lehoty nového správcu domu.
- 6.3. V prípade zániku organizácie správcu, alebo zmeny jeho formy tento sa zaväzuje to oznámiť vlastníkom bytov bez zbytočného odkladu. Zmluvné strany sa na osobitnom jednaní dohodnú na ďalšej forme prípadnej spolupráce, alebo jej zániku. Prevod prostriedkov na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov resp. na iného správcu je podmienený tým, že všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov vyrovnali voči správcovi svoje záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy ku dňu ukončenia vzťahu.
- 6.4. Zmluva o výkone správy je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome, ak je podpísaná správcom a osobou poverenou vlastními bytov a nebytových priestorov v dome.
- 6.5. V prípade novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, tie časti zmluvy o výkone správy, ktoré budú v rozpore s ustanoveniami novely zákona sa stávajú neplatnými a v tých častiach bude platiť novelizovaný zákon
- 6.6. Každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie tejto zmluvy. Za vlastníkov prevezme vyhotovenie tejto zmluvy zástupca vlastníkov. Kópiu tejto zmluvy obdrží každý vlastník.
- 6.7. Táto zmluva je platná dňom podpísania a účinná od 16.09. 2022. Dňom účinnosti zaniká platnosť predchádzajúcej Zmluvy o výkone správy, vrátane dodatkov, ktorá bola uzatvorená medzi tými istými zmluvnými stranami.

V Košiciach dňa: 16.09. 2022

BYTOVÉ HOSPODÁRSTVO s.r.o.
Mäsiarska 26, Košice
IČO: 31 733 860
IČ DPH: SK2020483399
Bytové Hospodárstvo s.r.o.
Mäsiarska 26 , 040 01, Košice
zastúpené: konateľmi spoločnosti

Správca:

Za vlastníkov:

Príloha: Cenník služieb

Rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia a výška tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv, výška poplatku za výkon správy, splnomocnenie pre zástupcu vlastníkov na disponovanie finančných prostriedkov z fondu opráv bez zvolania schôdze

BYTOVÝ DOM : Jakobyho 6, 8

Mesačná platba do fondu opráv a údržby vo výške 0,54 € za každý m² z celkovej plochy bytu a nebytového priestoru.

Mesačná platba za výkon správy vo výške 6,00 € + DPH za každý byt a nebytový priestor.

Rozúčtovanie skutočných nákladov za poskytnuté plnenia na jednotlivé byty a nebytové priestory :

podľa nameraných hodnôt na vstupe do domu

dodávku tepla podľa pomerových rozdeľovačov nákladov po predložení podkladov k vyúčtovaniu dodávateľom

pomer zákl. a spotr.zložka : **30%:70% + koef.nepriazn.polohy miestnosti bytu**

podľa nameraných hodnôt určených meračov /bytové merače/ upravených

koeficientom k fakturačnému meraču po doručení konečného stavu

merania zástupcom vlastníkov domu s podpisom vlastníka bytu, nebytového

priestoru - dodávku teplej vody, tepla na ohrev vody

- dodávku studenej vody

podľa počtu bývajúcich osôb v byte/nebyte, ak vlastník bytu a nebytového priestoru

nemá nainštalované meracie zariadenia alebo meracie zariadenia nespĺňajú

stanovené podmienky

podľa m² celkovej plochy bytu a nebytového priestoru – zrážkovú vodu

podľa počtu osôb - osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu

- užívanie výťahu

rovnakým dielom podľa počtu bytov / nebytov - náklady na poštovné za

sprostredkovanie úhrady fondu opráv a ostatných služieb cestou inkasného strediska

- upratovanie spoločných častí a spoločných zariadení domu

náklady hradené z fondu údržby a opráv domu- náklady za vykonanú deratizáciu,

poistenie domu, odmena zástupcovi vlastníkov, revízie a odborné prehliadky,

funkčnosť požiarno-bezpečnostných zariadení, právne služby

Vlastníci odsúhlasili na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov:

Zástupca vlastníkov pre zabezpečenie a nákup tovaru, materiálu, svojpomocných prác a služieb je oprávnený bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov do výšky 500,- EUR jednotlivo a osobitne pre určitú požadovanú potrebu.

Zástupca vlastníkov alebo splnomocnený zástupca vlastníkov v prípade viacerých zástupcov vlastníkov v dome pre zabezpečenie opráv a údržby spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je oprávnený disponovať s fondom prevádzky, údržby a opráv domu bez rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, rozhodovať a uplatňovať požiadavky voči správcovi pre úhradu nákladov vo výške do 1000,- EUR jednotlivo a osobitne pre určitú požadovanú potrebu.

Príloha sa aktualizuje uznesením zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

CENNÍK SLUŽIEB

Platný od 1.4.2019

Kopírovanie A4	0,20 €	
Kopírovanie A4 obojstranne	0,30 €	
Odoslanie upomienky pre neplatiča	2,16 €	
Vyjadrenie k prestavbe bytu - rekonštrukcii	6,00 €	
Potvrdenie o veku domu	6,00 €	
Potvrdenie o nedoplatku	4,80 €	
Hotovostná platba do pokladne	1,00 €	
Registračný poplatok pri zmene vlastníka	5,40 €	
Vypracovanie dohody (zástupca, upratovanie a pod.)	9,60 €	
Vypracovanie Zmluvy o prenájme spoločných priestorov	30,00 €	
Vypracovanie podkladov komerčný úver	216,00 €	
Spracovanie podkladov pre ŠFRB , dotácie	960,00 €	
Podanie, kontrola žiadosti pre ŠFRB, dotácie	336,00 €	
Zabezpečenie originálu listu vlastníctva	10,00 €	
Účasť na schôdzi viac ako 1 x ročne	20,40 €	(hodina)
Príprava podkladov na písomné hlasovanie	20,00 €	
Vyhotovenie zápisnice zo schôdze	10,00 €	
Nahlásenie poisťnej udalosti a doloženie podkladov k likvidácii	20,00 €	
Vedenie a správa ďalšieho bankového účtu	2,16 €	(účet, mesiac)
Doručovanie pošty pre vlastníkov do schránok	0,20 €	(kus)
Obálka	0,20 €	(kus)
Poštovné podľa platného cenníka Slovenskej pošty		

Ceny sú uvedené vrátane DPH, s možnosťou valorizácie

Účtované poplatky budú hradené z Fondu údržby a opráv domu.

V prípade žiadosti vlastníka priamo danému vlastníkovi.