

Zmluva o výkone správy

uzavretá podľa § 8 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „ZoB“).

Článok I. ZMLUVNÉ STRANY

1. Správca: M.B.P.Prešov, s.r.o

adresa: Jarková 27/3085, 080 01 Prešov

zastúpený: Ing. Pavol Šandor, konateľ

IČO: 31 723 004

DIČ: 2020520755

IČ DPH: SK2020520755

IBAN: SK24 0900 0000 0005 0088 9432

zapísaný v Obchodnom registri na Okresnom súde v Prešove Odd. Sro. vl. č. 2855/P

Správca prehlasuje, že osvedčením vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR zo dňa 25.1.2017 je zapísaný v zozname správcov bytových domov pod ev. č. 76 v súlade so zákonom č. 246/2015 o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v z.n.p.

(ďalej len „Správca“)

a

2. VLASTNÍCI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV v dome so súpisným číslom nachádzajúcom sa v bytovom dome na ulici a súčasne spoluvlastníci spoločných častí a spoločných zariadení tohto bytového domu a pozemku, vedených na LV, č.

(ďalej len „Vlastníci“)

zastúpení :

– osoba poverená k podpisu tejto zmluvy

IBAN: SK.....

Článok II. PREDMET ZMLUVY

Vlastníci týmto poverujú správcu, za podmienok uvedených v tejto zmluve, správou bytového domu uvedeného v článku I. bod 2 (ďalej len dom). Pritom **Správou** sa rozumie obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov v dome

1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva pozemku a príslušenstva
2. služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktoré sú bližšie definované v článku VII. Zásady platenia úhrad za plnenia a platieb za správu
3. zriadenie a vedenie prevádzkového účtu a účtu fondu prevádzky, údržby a opráv v banke
4. vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov
5. vedenie ekonomickej, právnej a technickej agendy domu
6. iných činností, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.

Článok III. PRÁVA A POVINNOSTI SPRÁVCU

- 1) Správca je povinný vykonávať **správu domu** samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet
- 2) Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov. Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
 - a) proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, a elektronicky, pokiaľ vlastník uvedie svoju emailovú adresu správcovi
 - b) ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru.
- 3) Pri správe domu je správca 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 bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na náklady bytového domu
 - 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, vymáhať vzniknuté nedoplatky a to na náklady bytového domu. V prípade neplatičov je správca oprávnený zverejniť zoznam vlastníkov, ktorí

majú úhrnnú výšku nedoplatkov aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného zálohového predpisu a to na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome .

- f) umožniť vlastníkov 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 správca môže na náklady vlastníka vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu
 - g) zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov (ďalej len „štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“) Informácia o konaní schôdze vlastníkov bude zverejnená na viditeľnom mieste v BD (nástenka, vchodové dvere) v prípade, ak sa vlastníci nedohodnú inak.
 - h) vypracovať a každoročne do 30. novembra a predložiť - plán opráv na nasledujúci rok, 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 ostatných vlastníkov
 - j) podať návrh na exekučné konanie
 - k) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so ZoB
 - l) uplatňovať práva vlastníkov vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu , spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastaveného domom a príslušeného pozemku voči tretím osobám (tj. preukazné uplatnenie práv voči uvedeným osobám)
 - m) evidovať a uchovávať prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín
 - n) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu
 - o) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov
- 4) Na splnenie svojho záväzku je správca povinný ďalej :
- a) vykonávať údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu podľa odôvodnených požiadaviek a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon) do výšky finančného krytia týchto požiadaviek
 - b) zabezpečovať všetky zákonné odborné skúšky a prehliadky vyhradených technických zariadení podľa platných predpisov a to na náklady bytového domu, v zákonných intervaloch.
 - c) zabezpečiť poskytovanie plnení spojených s užívaním bytov v rozsahu zdrojov finančného krytia v súlade s čl. VII. Zásady platenia úhrada za plnenia a platieb za správu
 - d) pri obstarávaní plánovaných opráv a tovarov dojednávať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov a riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. S výnimkou ak ide o zabezpečenie pravidelných zákonných odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu a dodržiavať ustanovenia aktuálne platnej legislatívy.
 - e) Správca je povinný zabezpečiť poistenie bytového domu, t. j. spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva, je povinný pritom postupovať s najvyššou odbornosťou a zvoliť taký poisťovací produkt, ktorý kryje riziká spojené s užívaním.
 - f) 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, ak tieto nedostatky bránia bezpečnému užívaniu zariadenia a to bezodkladne , aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, správca zvolí najvýhodnejšiu dostupnú ponuku.
 - g) viesť samostatné účtovníctvo osobitne za dom. 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. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. 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
 - h) správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu (ak to legislatíva neurčí inak.) Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (ďalej len „vyúčtovanie“). Správu o svojej činnosti a vyúčtovanie použitia fondu spojených s užívaním bytu predloží správca osobne, poštou alebo elektronicky – ak vlastníci priestoru poskytnú svoju emailovú adresu správcovi, vyjadrí tým súhlas s elektronickou formou komunikácie. Správca je oprávnený vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a vyúčtovanie úhrad za plnenia za ten rok, alebo časť roka, v ktorom správca ukončil správu domu. Táto povinnosť prechádza na nového správcu, príp. novovytvorené spoločenstvo , len ak sa tak dohodnú obidve strany
 - i) zabezpečiť iné činnosti, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú, napríklad – zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie prípadne opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, stavebné sporenie a pod. formou úveru, dotácie, stavebného sporenia. Dohodnuté činnosti sú spolplatnené v zmysle platného cenníka.

Článok IV.

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV

- 1) Rozsah práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov je vymedzený zákonom č.182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a touto zmluvou.
- 2) Práva vlastníkov:
 - a) Vlastník a osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstvo, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome.
 - b) Vlastník je oprávnený prenajať ho inej osobe, avšak je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi nájom bytu inej osobe, zároveň je povinný oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu, najneskôr do 15 dní, zmeny v počte osôb, ktoré

- užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov
- c) a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu, najmä zmenu počtu osôb. V prípade nesplnenia oznamovacích povinností môže byť oznámenie nahradené písomným čestným vyhlásením zvoleného zástupcu vlastníkov, ktoré bude podpísané minimálne ďalším jedným vlastníkom.
- d) Vlastník má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie v zmysle platného cenníka správcu.
- 3) Povinnosti vlastníkov:
- a) Vlastník je v súlade so zákonom a s touto zmluvou povinný mesačne uhrádzať na účet domu v banke s použitím variabilného symbolu uvedeného v predpise mesačných úhrad :
- mesačné preddavky za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, pričom sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä : osvetlenie spoločných častí domu, dodávky tepla a teplej vody, dodávka studenej vody, odvádzanie odpadových vôd, poisťné a pod.
 - mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv
 - poplatok za výkon správy
 - iné platby, na ktorých sa vlastníci dohodnú
- Ak vlastník vykoná platbu, bude táto priradená k prvej neuhradenej platbe za predmetný byt alebo nebytový priestor. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu, úhrady za plnenia a platby za správu.
- b) Vlastník je povinný uhradiť nedoplatok z vyúčtovania do 30 dní od doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníčkovi vyúčtovaním zistený preplatok z účtu domu, pokiaľ je na ňom dostatok finančných prostriedkov. V prípade, že správca eviduje k uvedenému termínu u vlastníka nedoplatok na úhradách za plnenia, preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo platbách za správu, je oprávnený preplatok z vyúčtovania započítať voči nedoplatku na pokrytie uvedeného rozdielu. V prípade reklamácií, ktoré budú uplatnené vlastníckmi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, je správca oprávnený pozastaviť na nevyhnutnú dobu vrátenie preplatkov a úhradu nedoplatkov z vyúčtovania a to z dôvodu preverenia oprávnenosti reklamácie a prípadného vyhotovenia opravného vyúčtovania.
- c) Vlastník, ktorý je v omeškaní so splnením povinností podľa ods. 3) písm. a) tohto článku, je povinný zaplatiť úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z. Toto ustanovenie platí aj v prípade omeškania platieb vyplývajúcich z nedoplatkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vzniknutých pri vyúčtovaní zálohových platieb.
- d) Zaplatiť správcovi náklady za upomienku spojenú s omeškaním platieb v zmysle cenníka výkonov a služieb (ďalej len cenník) správcu platného v čase vykonania úkonu, v prípade vymáhania pohľadávok podľa tejto zmluvy (najmä porušením článku IV. bod 3. písm. a), c), d).
- e) Oznámiť správcovi zmenu adresy na doručovanie poštových zásielok. Ak vlastník neprevezme zásielku alebo ju odmietne prevziať (napr. vyúčtovanie nákladov, predpis mesačných úhrad, upomienku), považuje sa za doručení dňom jej vrátenia správcovi.
- f) V prípade, že byt alebo nebytový priestor nevyužíva, je povinný písomne nahlásiť správcovi kontaktnú osobu a adresu na doručovanie písomností na území Slovenskej republiky.
- g) Vlastník je povinný užívať svoj byt, nebytový priestor a ostatné priestory domu tak, aby nerušil ostatných vlastníkov alebo nájomcov bytov a nebytových priestorov.
- h) Vlastník je povinný byt alebo nebytový priestor udržiavať na svoje náklady v stave spôsobilom na riadne užívanie, t.j. vykonávať práce zabezpečujúce hygienické udržiavanie bytu (maľovanie, odhmyzovanie), vykonávať opravy a výmeny zariadení v byte (opravy vodovodných batérií, plynového sporáku), okrem spoločných zariadení domu, ktoré prechádzajú jeho bytom (napr. stúpačka SV, TUV, UK atď.).
- i) Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu 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; ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním. Ak vlastník znemožní prístup k rozvodom (zariadeniam) umiestneným v inštaláčnej šachte bytu alebo nebytového priestoru, ním vybudovanou prekážkou (vymurovanie malého inštaláčného alebo manipulačného otvoru), je povinný prekážku na vlastné náklady odstrániť.
- j) Vlastník je povinný odstrániť závady na dome, ktoré spôsobil vlastník sám alebo osoby s ním bývajúce.
- k) Vlastník je pri stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru povinný riadiť sa ustanoveniami príslušných právnych predpisov.
- l) Vlastník môže vykonávať úpravy bytu, alebo nebytového priestoru v dome, ktoré by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by menili vzhľad domu, prípadne zasahovali do statiky domu a technického zariadenia, len so súhlasom vlastníkov podľa ZoB v platnom znení a v súlade so zákonom č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v z.n.p. Môže ísť napr. o montáž klimatizačného zariadenia, prestrešenie balkónu, presklenie loggie, odpojenie od spoločných rozvodov a pod.
- m) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a zariadenia domu. Ak vlastník neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.
- n) Vlastník bytu a nebytového priestoru je povinný umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedá za vzniknuté škody.
- o) Vlastník bytu a nebytového priestoru je pri výkone svojich vlastníckych práv povinný konať tak, aby neobmedzoval a neznemožňoval výkon vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov tým, že hrubo poškodzuje byt, nebytový priestor, spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. V opačnom prípade si je vlastník bytu a nebytového priestoru vedomý, že na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru môže súd nariadiť predaj jeho bytu alebo nebytového priestoru.
- p) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý si neplní riadne svoje povinnosti tým, že neuhrádza platby spojené s užívaním bytu v dôsledku čoho mu vznikne nedoplatok, bude zo strany správcu riešený v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka v platnom znení a to podaním návrhu na súd o zaplatenie dlžnej sumy. V prípade, že vlastník bytu alebo

nebytového priestoru neuhradí dlžnú sumu v lehote určenej mu súdom, správca je oprávnený podať návrh na exekučné konanie, ktorého výsledkom môže byť aj predaj bytu alebo nebytového priestoru.

- r) Vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na inú osobu, bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu. Škody a náklady vzniknuté v dôsledku oneskoreného nahlásenia tejto skutočnosti znáša vlastník bytu alebo nebytového priestoru.
- s) **Vlastník, ktorý prevádza byt alebo nebytový priestor je povinný oznámiť novému vlastníkovi, že nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný do 15 dní od nadobudnutia vlastníctva doložiť správcovi doklad preukazujúci nadobudnutie vlastníctva a oznámiť správcovi skutočnosti, ktoré majú vplyv na určenie výšky úhrad za plnenia.**
- t) Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinný dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckmi podľa § 14b ods. 1 pís. s). Za týmto účelom je správca povinný zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

Článok V.

ÚČASŤ VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV NA SPRÁVE DOMU

- 1) Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, určiť výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv a rozhodnúť o výške odmeny zástupcovi vlastníkov bytov.
- 2) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníckmi v dome. Zástupca vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s touto zmluvou a prijatými rozhodnutiami vlastníkov. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Nie je oprávnený objednávať práce a tovar pre BD – objednávky zadáva VŽDY písomnou formou správcu, a to na základe rozhodnutia vlastníkov v hlasovaní, alebo po vyhodnotení havarijnej situácie v BD. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený čerpať prostriedky FOaÚ, prijatím tejto funkcie sa vlastník zaväzuje dodržiavať usmernenia správcu vychádzajúce z platnej legislatívy. Zvolený zástupca vlastníkov sa zaväzuje že bude uprednostňovať záujmy BD pred vlastnými záujmami a bude konať podľa požiadaviek ostatných vlastníkov a v duchu komunikácie s vlastníckmi.
- 3) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 4) Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v súlade s prijatým kódexom GDPR v zmysle Nariadenia Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679, z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, (ďalej len GDPR) a v súlade so zákonnými požiadavkami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 5) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené minimálne sedem pracovných dní pred dňom konania schôdze. Oznámenie bude doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru a to vhođením oznámenia do poštovej schránky vlastníka alebo do elektronickej/emailovej schránky vlastníka- ak vlastník priestoru poskytne svoju emailovú adresu správcovi, vyjadrí tým súhlas s elektronickou formou komunikácie
- 6) Zo schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov bytov alebo zvolený vlastník bytu a podpíše overovateľia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listy alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami.
- 7) Zápisnica musí obsahovať :
 - a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania
 - b) odsúhlasený program schôdze a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu
 - c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov
 - d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi
 - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky
 - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov
- 8) Zápisnicu a výsledok hlasovania zverejňuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Za miesto v dome obvyklé na zverejňovanie informácií a listín (zápisnica a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov a písomného hlasovania, oznámenie o termíne odčítania údajov z meračov, informácie týkajúce sa správy domu a pod.) je určená vstupná spoločná časť každého vchodu v dome (nástenka, vchodové dvere alebo vnútorné dvere). Ak vlastník priestoru poskytne svoju emailovú adresu správcovi, vyjadrí tým súhlas s elektronickou formou komunikácie a zasielaním uvedených dokumentov do jeho mailovej schránky.
- 9) Pri doručovaní písomností poštou náklady na poštovné hradí vlastník v zmysle cenníka správcu.
- 10) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.
- 11) Vlastníci prijímajú rozhodnutia v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoB.
- 12) Vlastníci sa so správcom dohodli na akceptovaní elektronickej podoby hlasovania formou : per rollam.

Článok VI.

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S PROSTRIEDKAMI FONDU PREVÁDZKY, ÚDRBŽY A OPRÁV VRÁTANE ROZSAHU OPRÁVNENIA DISPONOVAŤ S NIMI

- 1) Vlastníci 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.
- 2) Výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv je stanovená na **sumu 0,30 € za m² / za mesiac** tak, aby sa pokryli predpokladané náklady 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.
- 3) Vlastníci vykonávajú 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 zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
- 4) Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu, spoločných zariadení domu vlastníckymi nebytovými priestorami domu.
- 5) Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov určených na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.
- 6) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
 - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
 - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - f) mimoriadne príspevky, na ktorých sa vlastníci dohodnú.
- 7) Výdavkami z fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - a) 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. Z fondu sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami.
 - b) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa môžu použiť na bankové poplatky spojené s vedením účtu domu.
 - c) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu.
 - d) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť v prípade potreby prechodne použité na úhradu výdavkov spojených s vydaním platobného rozkazu u vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý má nedoplatok, na úhradu výdavkov spojených s následnou exekúciou, poplatky súvisiace s vykonaním dobrovoľnej dražby. Po ich vymožení od dotknutého vlastníka sa použité prostriedky vrátia späť do fondu prevádzky, údržby a opráv.
- 8) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci udeľujú správcovi súhlas vopred / oprávňujú správcu zabezpečiť nižšie uvedené činnosti a disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi v nasledovných prípadoch:
 - a) odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, alebo ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu,
 - b) odborné prehliadky, skúšky a revízie technického zariadenia a spoločných častí podľa osobitných predpisov, vrátane odstránenia závad vyplývajúcich z týchto revízií, a to bez zbytočného odkladu, za účelom zabezpečiť stav kontrolovaných zariadení, ktorý je vyhovujúci prevádzke (bez závad) a zodpovedajúci platnej legislatíve.
 - c) plnenie úloh ochrany pred požiarmi podľa osobitných predpisov, napr. kontroly a tlakové skúšky hasiacich prístrojov, kontroly hadicových zariadení, kontroly požiarneho vodovodu a suchovodu, protipožiarne prehliadky spoločných priestorov, pravidelné čistenie a kontroly komínov a dymovodov, vrátane odstránenia závad vyplývajúcich z týchto revízií,
 - d) prevádzka kotolne (napr. obsluha, servis, povinné zákonné prehliadky, záručné prehliadky...) a výťahov (opravy a servis),
 - e) pravidelne sa opakujúce výmeny meračov pretečeného množstva SV a TUV a výmeny pomerových rozdeľovačov tepla na radiátoroch, ktoré sa realizujú v zmysle osobitných predpisov. Výmenu meračov správca zabezpečuje v určených intervaloch podľa platných predpisov, za najvýhodnejších cenových podmienok v danom období. Úhradu za jednotlivé merače uhrádza každý vlastník.
 - f) deratizácia v spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušnom pozemku,
 - g) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a vlastníci udeľujú správcovi súhlas vopred disponovať s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v súlade s touto zmluvou a platnými právnymi predpismi, ak je účelom oprava, údržba, rekonštrukcia alebo modernizácia spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva a príslušného pozemku do maximálnej výšky na jednotlivú zákazku v BD 1000 € bez DPH. V takomto prípade platí pre disponovanie aj právo výberu dodávateľa na toto čerpanie, na čo mu vlastníci udeľujú súhlas vopred. Kritéria pre výber dodávateľa : predložené referencie dodávateľa, predloženie záväzného rozpočtu ceny práce, predloženie záručných podmienok, predloženie platobných podmienok.
 - h) havarijnej opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Povahu jednotlivých porúch - havarijný stav v BD posudzuje správca
 - i) v ďalších prípadoch, ak tak ustanovia právne predpisy.
 - j) poskytnutie havarijnej služby plyn-voda-kúrenie pre všetkých vlastníkov BD 7 dní v týždni v časoch po-ne : do 21:00 hod podľa aktuálneho cenníka správcu.
- 9) Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov nevracajú, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.
- 10) Vlastníci znášajú dôsledky škôd a prípadné sankcie, ak na fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov na zabezpečenie činností určených právnymi predpismi. Toto platí aj v prípade, ak odmietnu vykonanie zákonom stanovených činností, ktorých zabezpečenie je povinný vykonať správca.
- 11) Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv.
- 12) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv.

Článok VII.
ZÁSADY PLATENIA ÚHRAD ZA PLNENIA A PLATIEB ZA SPRÁVU

- 1) Správca vypočíta vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome výšku mesačných preddavkov na plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru pre jednotlivé byty a nebytové priestory, pričom spravidla vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a z predpokladaných nákladov na nasledujúci rok alebo z noriem určených právnym predpisom.
- 2) Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov v dome.
- 3) Správca je tiež oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov na základe hospodárenia domu, pričom bude vychádzať z posledného vyúčtovania. Zmenu výšky mesačných preddavkov je správca povinný premietnuť do nového mesačného predpisu, ktorý doručí vlastníkom na ich náklady poštou v prípade ak o to vlastníci požiada, elektronicky alebo prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov o čom vyhotoví písomný záznam (odovzdanie proti podpisu).
- 4) Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto:
 - a) podľa nameraných hodnôt na príslušných meradlách, v súlade s platnou legislatívou a rozhodnutím vlastníkov
 - dodávka tepla na vykurovanie
 - b) podľa nameraných hodnôt bytovými meračmi (vodomermi) alebo podľa počtu osôb v súlade s platnou legislatívou:
 - dodávka teplej úžitkovej vody
 - dodávka studenej vody
 - ak byty nie sú vybavené podružnými meradlami: podľa osobomesiacov
 - ak sú byty čiastočne vybavené podružnými meradlami:
 - a) ak je v dome namontovaných menej ako 80% podružných meradiel: v bytoch s podružnými meradlami sa rozúčtuje spotreba podľa nameraných hodnôt a zostatok sa rozúčtuje podľa osobomesiacov v bytoch bez podružných meradiel
 - b) ak je v dome namontovaných viac ako 80% podružných meradiel: v bytoch s podružnými meradlami sa zohľadní nameraná hodnota a zároveň sa z údajov zistených z podružných meradiel vypočíta priemerná spotreba na osobu, ktorá sa priradí bytom, ktoré nie sú vybavené podružnými meradlami. Následne sa prepočítajú priradené hodnoty koeficientom, ktorý vzíde z pomeru medzi údajom z fakturačného meradla a zo súčtu údajov v jednotlivých bytoch.
 - c) rovnakým dielom na byt a nebytový priestor:
 - upratovanie spoločných častí a zariadení domu
 - odpočtová a rozpočítavacia služba, ošetrovanie meracej techniky a činnosti správcu spojené s vyúčtovaním
 - d) podľa m² celkovej plochy bytu alebo nebytového priestoru
 - odvádzanie zrážkovej vody
 - e) rovnakým dielom na osobomesiace:
 - náklady na elektrickú energiu spotrebovanú v spoločných priestoroch a na prevádzku spoločných zariadení
 - užívanie výťahov
 - f) iným spôsobom podľa rozhodnutia vlastníkov v súlade s platnou legislatívou
- 5) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s diaľkovým odčítaním údajov na určenom meradle, alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania je k dátumu 31.12. príslušného kalendárneho roka o 24.00 hod. Toto ustanovenie zmluvy nahrádza oznámenie správcu o odčítaní údajov.
- 6) Pokiaľ sú v bytoch a nebytových priestoroch namontované merače s nutnosťou fyzického odčítania údajov na určenom meradle alebo na pomerovom rozdeľovači tepla, tak termín odčítania bude oznámený v lehote určenej právnymi predpismi na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.
- 7) Za výkon správy v dome a za zabezpečenie činností uvedených v čl. III tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na platbe za správu vo výške 11 € bez DPH / mesačne byt./nebytový priestor . K odmene bude účtovaná daň z pridanej hodnoty vo výške platnej sadzby. Konečná suma vrátane DPH ku dňu podpísania zmluvy je vo výške 13,53 €, za správu garáže a garážového stojiska vo výške 2,44€ bez DPH /mesačne. Konečná suma vrátane DPH ku dňu podpisu zmluvy je vo výške 3,00 €.
- 8) Výška platby zodpovedá rozsahu zabezpečovaných služieb a plnení poskytnutých správcou podľa Čl. II, ods.1), písm. a) až e). Správca je oprávnený zúčtovať z účtu domu mesačne platbu za správu v plnej výške za celý dom.
- 9) Osobitné rozhodnutie vlastníkov sa nevyžaduje a správca je oprávnený upraviť výšku platby za správu vo výške zodpovedajúcej medziročnému nárastu nominálnej mzdy v národnom hospodárstve SR alebo o medziročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok. Pri úprave cien sa zohľadňuje vždy vyššia hodnota zverejnená Štatistickým úradom SR.
- 10) Okrem základných povinností uvedených v Čl. II bod 1. až 5. tejto zmluvy, správca zabezpečí aj ďalšie služby a plnenia poskytnuté za osobitnú odplatu v zmysle platného cenníka, ktorý je dostupný v sídle správcu a zverejnený na webovej stránke správcu.
- 11) V platbe za správu nie sú zahrnuté služby riadiace sa platným cenníkom ako napr. :
 - hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv
 - zabezpečenie financovania rekonštrukcie, modernizácie a opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
 - vyúčtovanie úveru na požiadanie vlastníkov
 - uzatvorenie a zrušenie zmluvy o stavebnom sporení a trvalých príkazov

- ročný poplatok za správu úveru
- vyhotovovanie fotokópií dokladov
- poštovné,
- spracovanie miezd a vedenie mzdovej agendy
- vyhotovenie preberacieho protokolu a predloženie dokumentov pri ukončení zmluvy
- zabezpečenie a držanie havarijnej služby
- starostlivosť o kotle
- preberací protokol pri zmene správy

hradené z konta užívateľa :

- vyhotovenie a zaslanie upomienok (ak správca eviduje mobilné telefónne číslo, prednostne zasiela upomienky formou SMS správy)
- doručovanie poštových zásielok užívateľovi
- starostlivosť o výťahy
- odpočty a spracovanie meračov SV a TÚV 1,50 € bez DPH / mesačne / , 1,85 € vrátane DPH
- správa a spracovanie údajov spojených s odpočtami a rozpočítavaním PRVN
- účtovné operácie pri platbách na nesprávny účet
- vystavenie potvrdení a fotokópií
- a iné poplatky za služby požadované vlastníkom
-

Článok VIII.

ROZSAH A OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI SPRÁVCU

- 1) 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 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 a úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory.

Článok IX.

OSOBITNÉ USTANOVENIA

- 1) Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú všetkých vlastníkov.
- 2) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknutých 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 obstaral 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.
- 3) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy. Ak vlastník nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, prístupuje k tejto zmluve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- 4) Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy a zo ZoB.
- 5) V prípade, že bude správcovi zo strany ktoréhokoľvek dodávateľa uložená zmluvná pokuta za to, že včas neuhradil dohodnutú sumu z dôvodu, že vlastníci bytov a nebytových priestorov nemali na účte potrebné finančné prostriedky, túto znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
- 6) Prípadné sankčné postihy uplatnené voči správcovi a nezavinené správcom znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov.
- 7) Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok zabezpečených zákonným záložným právom v zmysle zákona.
- 8) Vlastníci súhlasia s tým, aby správca podal návrh na exekučné konanie, ak predmetom exekučného konania má byť vymoženie pohľadávky vzniknutej z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pohľadávky vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, a to bez ohľadu na výšku pohľadávky.
- 9) Spoločnosť M.B.P. Prešov, s.r.o. / ako prevádzkovateľ / spracováva osobné údaje obsiahnuté v tejto zmluve v súlade s prijatým kódexom GDPR v zmysle Nariadenia Európskeho Parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679, z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, (ďalej len GDPR) a v súlade so zákonnými požiadavkami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Spoločnosť M.B.P. Prešov, s.r.o. / ako prevádzkovateľ / prijal všetky vhodné technické a organizačné opatrenia k zabezpečeniu ochrany údajov poskytnutých dotknutou osobou výhradne pre účely plnenia tejto zmluvy.

Článok X.

TRVANIE A UKONČENIE ZMLUVNÉHO VZŤAHU

- 1) Zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 2) Zmluvný vzťah zaniká nasledovnými spôsobmi:

- a) písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Vlastníci môžu zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia podľa článku VII. tejto zmluvy. Výpovedná lehota je pre obidve zmluvné strany **tri mesiace** a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane,
- b) dohodou zmluvných strán.
- c) V prípade, že 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 alebo nie je založené spoločenstvo. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona.
- d) Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- e) Pred ukončením správy podľa tejto zmluvy sú vlastníci povinní správcovi preukázať, že majú aj po ukončení tejto zmluvy zabezpečenú správu domu novým správcom na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy alebo novovytvoreným spoločenstvom. Zároveň sú povinní oznámiť správcovi účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom, na ktorý sa má previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke a oznámiť, komu má správca odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

Článok XI. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Na ostatné, v tejto zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán, sa použije zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a iné príslušné všeobecne záväzné právne predpisy.
- 2) Pokiaľ dôjde k zmene právneho predpisu, ktorého kogentné ustanovenie je v rozpore s ustanovením tejto zmluvy, použije sa na tento zmluvný vzťah a to odo dňa účinnosti tohto právneho predpisu bez nutnosti schválenia zmeny tejto zmluvy.
- 3) Zmeny a doplnky ku zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej.
- 4) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom správca obdrží jedno vyhotovenie, zástupca vlastníkov jedno vyhotovenie a ostatní vlastníci obdržia kópiu zmluvy
- 5) Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami od

V Prešove , dňa

V Prešove , dňa

Za správcu:

Za vlastníkov: