

Zmluva o výkone správy

uzatvorená podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Zmluvné strany

VS Administrator, s.r.o

So sídlom Vojtecha Tvrdeho 793/21, 010 01 Žilina
Zapísaná v Obchodnom registri OS Žilina, odd: Sro, vložka 68126/L
V mene spoločnosti koná JUDr. Martin Valky, konateľ
IČO: 50 955 144
DIČ: 2120577668
IČ DPH:
na jednej strane ako správcom (ďalej tiež len ako „správca“)

a

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v polyfunkčnom objekte č.s. 151 na ulici Zakamenica v Rajci, zapísaného na LV č. 4231, katastrálne územie Rajec (ďalej tiež len ako „dom“), uvedení na poslednej strane tejto zmluvy, na strane druhej (ďalej tiež len ako „vlastníci“)

Článok 1 Preambula

Zmluvné strany uzavretou zmluvou o výkone správy upravujú vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, upravujú spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, ako aj spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv a zásady poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu v súlade platnou právnou úpravou obsiahnutou v zákone NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov znení neskorších predpisov.

Článok 2 Účel zmluvy

Zmluvné strany uzatvárajú predmetnú zmluvu za účelom úpravy vzájomných práv a povinností správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu, úpravy spôsobu správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, úpravy spôsobu a oprávnenia hospodárenia s prostriedkami fondu domu u prevádzky, údržby a opráv, zásady poskytovania plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a platieb za správu.

Článok 3 Všeobecné ustanovenia

(1) Správca je právnickou osobou zapísanou v obchodnom registri, oprávnenou vykonávať činnosť v súlade s účelom tejto zmluvy špecifikovanej v čl. 2 tejto zmluvy.

(2) Právne úkony, ktoré urobí správca v súlade s touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorých sa zmluva o výkone správy týka.

Článok 4 Práva a povinnosti zmluvných strán

(1) Práva a povinnosti správcu

- Zabezpečovať vykonávanie opráv a údržby spoločných častí, spoločných zariadení domu vrátane komínov a šacht, bleskozvodov, vodovodných, kanalizačných, elektrických a plynových prípojek a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu a pozemku prísluňajúcemu k domu podľa požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade s platnou právnou úpravou, obsiahnutou v zákone NR SR č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet.
- Pri hospodárení s fondom prevádzky, údržby a opráv konať s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy.
- Dbáť na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými.
- Vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- Zabezpečiť dodržiavanie predpisov súvisiacich s prevádzkou vyhradených technických zariadení, protipožiarneho opatrení a ďalších zákonných ustanovení vyplývajúcich z povinností správcu, na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- Zodpovedať za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy len do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky údržby a opráv s príslušným dome. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome prípadne ich dočasný nedostatok. Pri preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia sa uvedené prostriedky vráti do fondu prevádzky, údržby a opravy domu. V prípade nedostatku finančných prostriedkov na jednotlivých účtoch domu správca nezodpovedá za škody a následky, ktoré v dôsledku toho vzniknú.
- Všet finančné prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv oddelene od účtov správcu v banke. Majiteľom finančných

- prostriedkov na účte 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 zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov v znení neskorších predpisov.
- h) Predkladať vlastníkom správu o finančnom hospodárení a o svojej činnosti za predchádzajúci rok vždy do 31. marca nasledujúceho kalendárneho roka. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vyúčtovanie použitia fondu opráv a údržby a úhrady za plnenia v určenej lehote, nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu.
 - i) Z prostriedkov fondu opráv a údržby zabezpečiť poistenie spoločných častí a zariadení bytového domu na nové hodnoty v zmysle platných poisťných podmienok, pokiaľ sa vlastníci bytov nedohodnú inak.
 - jj) Na požiadanie vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome predložiť v primeranej lehote k nahliadnutiu všetky listinné podklady súvisiace so správou domu. Vyhotovenie kópií týchto podkladov zabezpečí správca na požiadanie vlastníkov za úhradu podľa platného cenníka správcu.
 - k) Spolupracovať so zvoleným zástupcom, resp. zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - l) Zvoliť schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov najmenej raz za rok, alebo zvoliť schôdzu vlastníkov v lehote do 15 dní od doručenia žiadosti 1/4 vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo podľa potreby.
 - m) Pri obstaraní služieb a tovarov je povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pokiaľ sa vlastníci nedohodli inak. Je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Ak vlastníci bytového domu vykonajú výber dodávateľa na realizáciu diela bez účasti správcu bytov, zodpovednosť za zhotovenie diela a povinnosti z hľadiska bezpečnosti a ochrany pred požiarom preberajú vlastníci bytového domu.
 - n) 30 dní pred ukončením výkonu správy na základe tejto zmluvy, najneskôr však v deň skončenia, predloží druhej zmluvnej strane správu o svojej činnosti a odovzdať všetky listinné podklady súvisiace so správou domu, ktoré má správca k dispozícii. Zároveň je správca povinný previesť zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom v deň skončenia správy. V prípade, že túto povinnosť nespĺní, je povinný zaplatiť na účet domu založený novým správcom úroky z omeškania.
 - o) Zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.
 - p) Sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - q) Vypracovať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok a schválí na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
 - r) Zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou o výkone správy a v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - s) 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.

(2) Práva a povinnosti vlastníkov

- a) Zúčastňovať sa na správe domu, najmä aktívnou účasťou na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na ktorých sa hlasovaním rozhoduje o spoločných častiach, spoločných zariadeniach, príslušenstve domu a pozemku. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníku bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze. Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. To neplatí, ak ide o hlasovanie o úvere, o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene formy výkonu správy, kde sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny zo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O zmene alebo zániku zmluvy o výkone správy, o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome, na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny zo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal a to do 5 pracovných dní od konania schôdze spôsobom v dome obvyklým. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia 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 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
- b) Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupca vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom listiku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky, ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámcčky, z ktorých jeden je napísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov a nebytových priestorov v dome a o zmene formy výkonu správy písomnou

formou, pričom na schválenie je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prípadne notár alebo obecný úrad. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámí ho do 5 pracovných dní od písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd do 3 mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

- c) Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôzdu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak na ich žiadosť nezvolal správca schôzdu v lehote 15 dní odo dňa doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne 5 dní pred konaním schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôzda vlastníkov bytov a nebytových priestorov rozhodovať o úlohách pre správcu.
- d) Zvolí zástupcu vlastníkov pre styk so správcom. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy. Nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- e) Vykonávať na vlastné náklady všetky opravy v predmetnom byte a nebytovom priestore súvisiace s jeho užívaním a na vlastný účet znášať náklady spojené s bežnou údržbou bytu a nebytového priestoru, ktorého je vlastníkom.
- f) Platiť preddavky a ostatné platby v lehote dohodnutej v zmluve ako aj dohodnutú odplatu v zmysle čl. 5 tejto zmluvy.
- g) Umožníť správcovi zabezpečovať povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy, najmä vo vzťahu k článku 4, ods. 1, písm. e), a ostatných písomností vyplývajúcich z platných právnych predpisov. Pokiaľ správca nebude môcť na zabezpečenie týchto činností použiť finančné prostriedky fondu prevádzky, opráv a údržby v dôsledku negatívneho, resp. pasívneho postoja vlastníkov, nezodpovedá za následky, ktoré z toho vyplývajú.
- h) Na vlastné náklady zabezpečiť poistenie predmetného bytu alebo nebytového priestoru, v opačnom prípade znáša vlastník náklady na odstránenie prípadných vzniknutých škôd na spoločných časťach a zariadeniach domu, ktorých pôvodcom je vlastník bytu, resp. vlastník nebytového priestoru.
- i) Umožníť správcovi alebo ním povereným pracovníkom vstup do bytu a nebytových priestorov, resp. ním užívaných častí spoločných priestorov v nevyhnutnej miere, na čas nevyhnutnej potreby a v dohodnutom termíne, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak ide o opravu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru. Platí to aj pre montáž a údržbu zariadení na meranie vody a tepla v byte alebo nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt týchto meračov. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.
- j) Udržovať byt a príslušenstvo v spôsobilom stave tak, aby nedošlo k poškodeniu spoločných častí a spoločných zariadení domu. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu, alebo nebytového priestoru v dome príp. jeho častí a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných pri výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spolu užívacích práv.
- k) Bez zbytočného odkladu oznámí správcovi prípadný prevod vlastníckeho práva k predmetnému bytu alebo nebytovému priestoru na tretiu osobu, ako aj svoju novú adresu trvalého bydliska za účelom vzájomného vysporiadania záväzkov a pohľadávok, súvisiacich s vyúčtovaním plnení spojených s bývaním.
- l) Pri prevode vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru upozorní svojho právneho nástupcu na povinnosť prístupť ku zmluve o výkone správy, na základe ktorej prechádzajú na neho práva a povinnosti zo zmluvy o výkone správy v súlade s ust. § 8a, ods. 7 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Nového vlastníka zaväzujú aj právne úkony, týkajúce sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru odstupuje od zmluvy o výkone správy, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Ak vlastník bytu nadobudol byt na základe zmluvy o výstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný prístupť k zmluve o výkone správy.
- m) Na požiadanie má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
- n) Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Článok 5

Finančné plnenie zmluvných strán a povinností s tým spojené

(1) Náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

- a) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sa zaväzujú v prospech fondu prevádzky, údržby a opráv prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku, podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v súlade s článkom 4, ods. 2, písm. f). Výška mesačnej platby do fondu prevádzky, údržby a opráv na 1m² podlahovej plochy bytu, nebytového priestoru je 0,10 €. Výška mesačnej platby sa môže meniť na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to vždy od 1. dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
1. mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 2. príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku
 3. výnosy z účtu domu vedeného v banke
 4. Zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu
 5. Príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
- b) Vlastníci sa zaväzujú v prospech fondu opráv uhradiť prípadné mimoriadne príspevky v súlade s rozhodnutím väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z dôvodu prechodného nedostatku finančných prostriedkov na plnenia spojené s užívaním bytov alebo nebytových priestorov v dome alebo pri nevyhnutnosti realizácie takých opráv, ktoré prekračujú rámec bežnej údržby, resp. takých, ktoré nie sú pokryté poskytovanými preddavkami a bez vykonania ktorých nie je možné zabezpečiť nerušený výkon práv spojených s vlastníctvom a užívaním domu. Správca je povinný zabezpečiť tieto opravy, resp. plnenia až po naakumulovaní finančných prostriedkov na účte fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
- c) Prostriedky fondu nepoužitie v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú ale prechádzajú do nasledujúceho roka v zmysle zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- d) O drobných výdavkoch z fondu opráv vo výške jednotlivo do 500,- € rozhoduje správca sám. V ostatných prípadoch sa vyžaduje aj stanovisko zástupcu vlastníkov.
- e) Platba špecifikovaná v tomto je splatná mesačne vopred vždy do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu za ktorý sa mesačná platba uhrádza.

(2) Úhrada za plnenia, ktoré sú spojené s vlastníctvom a užívaním bytu a nebytového priestoru

- a) Správca sa zaväzuje v prospech druhej zmluvnej strany v zmysle platnej legislatívy zabezpečiť plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa s jednotlivými vlastníckmi nedohodne inak, resp. si vlastníci tieto plnenia zabezpečuje sám.
- b) Vlastníci bytov sa zaväzujú za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru uhrádzať preddavky v prospech účtu, ktorý je pre tento účel vedený správcom, mesačné preddavky, ktoré stanovil správca ako 1/12 skutočných nákladov predchádzajúceho obdobia pre byty a nebytové priestory v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesú vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome, iba ak nie sú pokryté úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky a údržby a opráv správcovi.
- c) Mesačné preddavky podľa písm. b) tohto odseku uhrádzajú vlastníci bytov a nebytových priestorov na účet domu a tieto sú splatné mesačne vopred vždy do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu za ktorý sa mesačné preddavky uhrádzajú.
- d) Výšku mesačných preddavkov možno meniť
1. dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu
 2. jednostranným úkonom správcu v týchto prípadoch
 - 2a) zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov v príamej nadväznosti na tieto zmeny
 - 2b) zmeny DPH k termínu jej účinnosti
 - 2c) po ročnom vyúčtovaní max. vo výške 1/12 skutočných nákladov predchádzajúceho roka zvýšených o percento prípadného zvýšenia cien energií
- e) Správca celkové náklady za poskytnuté plnenia v plnom rozsahu rozpočíta na jednotlivé byty a nebytové priestory v súlade so zákonom
- f) Vyúčtovaním zistený preplatok je správca povinný uhradiť vlastníckovi v lehote 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania nákladov za byt alebo nebytový priestor v dome.
- g) Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníck povinný uhradiť správcovi do 30 dní odo dňa prevzatia ročného vyúčtovania nákladov za byt alebo nebytový priestor v dome.

(3) Odplata za výkon správy

- a) Vlastníci bytov sa zaväzujú uhrádzať správcovi mesačnú odplatu za výkon správy vo výške 5,- € a vlastníci nebytového priestoru sa zaväzujú uhradiť mesačnú odplatu vo výške 85,- €.
- b) V prípade čerpania úveru sa vlastníci bytov a nebytových priestorov zaväzujú uhradiť správcovi jednorazovú odmenu ako vyúčtovanie nákladov spojených so zabezpečením úveru.
- c) Odplata špecifikovaná v tomto odseku pod písm. a) je splatná mesačne vopred vždy do 15. dňa mesiaca predchádzajúceho mesiacu za ktorý sa mesačná odplata uhrádza na účet správcu.
- d) Výšku odplaty špecifikovanej v tomto odseku pod písm. b) možno meniť
1. dohodou zmluvných strán, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu
 2. jednostranným úkonom správcu

2a) v priamej nadväznosti na prípadné zmeny právnych predpisov alebo rozhodnutia cenových orgánov

2b) o výšku štátom uznanej inflácie vždy k 1.2. bežného roka.

e) V prípade ak sa správca stane platiteľom DPH, k vyššie uvedeným cenám bude DPH pripočítaná v súlade s platnými právnymi predpismi.

Článok 6

Trvanie a ukončenie výkonu správy

(1) Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.

(2) Tento zmluvný vzťah možno ukončiť dohodou zmluvných strán, pre platnosť ktorého sa vyžaduje písomná forma

(3) Tento zmluvný vzťah možno skončiť kvalifikovanou výpoveďou jednej zo zmluvných strán i bez uvedenia dôvodu, ktorá k svojej platnosti vyžaduje písomnú formu. Výpovedná lehota je 3-mesačná a začína plynúť prvým dňom kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola doručená druhej zmluvnej strane. Vo výpovedi musí byť jednoznačne určené a vlastními bytov a nebytových priestorov v dome odsúhlasené, kto bude zabezpečovať výkon správy po uplynutí výpovednej lehoty. Vlastníci bytov v tomto prípade rozhodujú vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ide o zmenu formy výkonu správy a nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zmene správcu. Závazky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

(4) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom, alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona. Na spoločenstvo 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. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie §7a, ods. 1 druhej vety a predsedu spoločenstva určí správca.

Článok 7

Porušenie povinností a sankcie

(1) V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. 4, ods. 1, ods. 2 tejto zmluvy, má druhá strana právo vypovedať zmluvu v zmysle čl. 6, ods. 3 tejto zmluvy. Týmto právom zmluvných strán na náhradu škody a sankčný úrok nie je dotknuté.

(2) V prípade porušenia povinností na finančné plnenia podľa tejto zmluvy, je zmluvná strana, ktorá je v omeškaní s plnením povinností povinná zaplatiť druhej zmluvnej strane úrok z omeškania vo výške 0,05% za každý deň omeškania a náklady spojené s vymáhaním. Úroky z omeškania sú príjmom účtov pri ktorých položkách k omeškaniu došlo.

(3) V prípade porušenia povinností špecifikovaných v čl. 5 ods. 2, má správca právo uskutočniť dostupné prevádzkové opatrenia (odstávka dodávok vody, tepla, elektrickej energie a pod.) smerujúce k zamedzeniu zvyšovania nedoplatku na týchto úhradách.

Článok 8

Osobitné ustanovenia

(1) Správca v plnom rozsahu zodpovedá za škodu spôsobenú ním alebo jeho pracovníkmi konaním v rozpore s obsahom tejto zmluvy okrem prípadov, ak by túto škodu nemohol odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti, alebo ak by vlastníci napriek upozorneniu správcu nevyčlenili dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody, alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniam správcu trvali na rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

(2) Vlastníci (spolu)vlastníci) sú spoločne a nerozdielne zodpovední za škody vzniknuté na rozvodoch a meracích zariadeniach vo vlastníctve dodávateľov energií.

(3) K odpojeniu sa vlastníka bytu alebo nebytového priestoru od centrálného vykurovania môže dôjsť i na základe súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov (§14 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov), ktorý musí obsahovať aj spôsob financovania opätovného hydraulického vyregulovania sústavy ústredného vykurovania a rozvodov teplej vody v dome, ako aj spôsob úhrady nákladov na vykurovanie spoločných častí domu odpojeným vlastníkom bytu, alebo nebytového priestoru.

(4) Vo veciach týkajúcich sa obsahu tejto zmluvy, správy a údržby spoločných častí a zariadení obytného domu v styku so správcom konajú zvolení zástupcovia vlastníkov v rozsahu právomocí, ktoré im boli delegované hlasovaním nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(5) Zástupcovia vlastníkov bytov sú oprávnení osobne sa zúčastňovať pri preberaní prác vykonaných na spoločných častiach a zariadeniach v dome.

(6) V prípade prevádzkovej havárie na spoločných častiach a zariadeniach domu bude neodkladný zásah zabezpečovaný správcom za úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv a to v rozsahu maximálne do výšky naakumulovaných prostriedkov.

(7) V prípade prevádzkovej havárie v byte, alebo nebytovom priestore vlastníka správca vykoná zásah na odstránenie chyby prostredníctvom havarijnej služby správcu na náklady vlastníka. Takto vzniknutá porucha je splatná v lehote 14 dní odo dňa odstránenia chýb na základe faktúry. Obdobne platí i vo vzťahu k vlastníkom požadovaným odborným prehládkam vyhradených technických zariadení v byte vykonaných správcom.

(8) Odborné prehladky a opravy vyhradených technických zariadení spoločných priestorov domu zabezpečuje správca v termínoch určených osobitnými právnymi predpismi za úhradu z fondu prevádzky, údržby a opráv podľa platných predpisov.

(9) Prípadné ďalšie činnosti mimo povinností a služieb špecifikovaných v čl. 4, ods. 1 a čl. 5, ods. 2, písm. a) budú vykonávané správcom za úhradu na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

(10) Pri čerpaní úveru vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocňujú správcu na použitie finančných prostriedkov z fondu opráv a údržby bytového domu za účelom splnenia všetkých záväzkov vyplývajúcich zo zmluvných vzťahov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Zároveň splnomocňujú správcu, aby za dohodnutú úhradu v ich mene a na ich účet plnil všetky záväzky vyplývajúce z úverovej zmluvy a zmluvy o záložnom práve k pohľadávkam, ktoré sa ich týkajú ako dlžníkov a poddlžníkov.

Článok 9 Záverečné ustanovenia

(1) Zmluvné vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ďalších súvisiacich právnych predpisov.

(2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov berú na vedomie a súhlasia s tým, že na účely správy domu je správca oprávnený spracúvať ich osobné údaje v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

(3) Zmluvné strany túto zmluvu uzatvárajú slobodne a vážne a s jej obsahom sú riadne oboznámené.

(4) Zmeniť alebo doplniť obsah tejto zmluvy je možné len písomne a na základe zhodných prejavov zmluvných strán.

(5) Zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, pričom správca obdrží jedno vyhotovenie a vlastníci jedno vyhotovenie. Prístupujúci vlastníci obdržia kópiu zmluvy potvrdenú podpisom správcu a vlastníka.

(6) Zmluva o výkone správy je platná a účinná dňom podpisania zástupcom správcu a minimálne nadpolovičnou väčšinou zo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V Žiline, dňa 11. 12. 2017


Správca:

VS Administrator, s.r.o. v jej mene konajúci konateľ Ľuboš Černák

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome:
(podľa zápisu na liste vlastníctva)

MATEA, s.r.o., v zastúpení na základe plnomocenstva JUDr. Martin Valky

Podpisová doložka pre prístupujúcich vlastníkov:

Byt/Nebytový priestor:	Vlastník	Podpis
BYT č. 1 a 2 17	RESIO RAJEC	

Správca:

