

Zmluva o výkone správy č.

Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome , Zvolen
uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení
neskorších predpisov (ďalej "Zákon")

Zmluvné strany

1. Správca:

Stavebné bytové družstvo Zvolen

So sídlom: A. Nográdyho 1455/24, 961 50 Zvolen

Zastúpené: Ing. Mária Hornoveská, predseda predstavenstva

Mgr. Miroslav Michalčák, člen predstavenstva

IČO : 00222054

DIČ : 2021152397

IČDPH : SK2021152397

Bankové spojenie: SK 78 1111 0000 0066 0914 4052

Obchodný register: Okresný súd Banská Bystrica

Oddiel: Dr, vložka číslo 127/S

(ďalej len „správca“)

2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu na adrese , Zvolen, súpisné č. , ktorý je postavený na pozemku(koch) KN-C parc. č. a ktorý je evidovaný na LV č. vedenom pre k.ú. (ďalej len „dom“)

(ďalej len „vlastníci“ a spolu so správcom ďalej len „zmluvné strany“)

uzavreli túto zmluvu o výkone správy (ďalej len „Zmluva“).

Článok 1

Predmet zmluvy

Predmetom tejto Zmluvy je komplexné zabezpečenie výkonu správy domu, ktorou je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov:

1. prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu,
2. služby a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
3. vymáhanie škody, nedoplatkov za služby a plnenia spojené s užívaním bytov, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „FPÚaO“) a iných nedoplatkov,
4. iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami,
5. ďalšie dojednané činnosti za podmienok dohodnutých v tejto Zmluve ako aj na základe splnomocňovacích ustanovení Zákona,
6. vedenie samostatného účtu domu v banke.

Článok 2

Splnomocnenie

1. Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne a iné úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením (plnením) povinností vyplývajúcich správcovi z výkonu správy domu podľa Zákona alebo tejto Zmluvy, najmä, avšak nie výlučne:
 - a) konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom,
 - b) vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov, na účet vlastníkov,
 - c) zastupovať vlastníkov bytov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu,
 - d) vymáhať vzniknuté nedoplatky na úhradách do FPÚaO a za plnenia spojené s užívaním bytu a/alebo nebytového priestoru,

- e) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a/alebo nebytového priestoru, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov,
 - f) pri zastupovaní vo veciach stavebného konania, v rozsahu uznesení zo schôdze vlastníkov, prípadne výsledkov písomného hlasovania.
 - g) zriadiť účtu domu v banke alebo v pobočke zahraničnej banky
 - h) uzatvárať zmluvy s tretími osobami na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu,
 - i) uzatvárať zmluvy o nájme (podnájme) spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ak s prenájmom súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.
2. Styk vlastníkov so správcom zabezpečuje splnomocnený zástupca vlastníkov (ďalej len „SZVB“) zvolený na schôdzi vlastníkov. SZVB informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. SZVB je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov v súlade so zmluvou o výkone správy.
 3. Správca splnomocňuje SZVB najmä k zvolaniu schôdze vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi buď proti podpisu vlastníka alebo vhođením oznámenia do poštovej schránky vlastníka za účasti dvoch vlastníkov. Doklad o doručení oznámenia o zvolaní schôdze jednotlivým vlastníkom je SZVB povinný doručiť správcovi ako súčasť zápisnice zo schôdze. O vhođení oznámenia o konaní schôdze do poštovej schránky vlastníkov, doručí SZVB písomné čestné vyhlásenie s uvedením dátumu vhođenía oznámenia a podpisom dvoch vlastníkov, ktorí boli prítomní pri akte vhođenía oznámenia o zvolaní schôdze do schránky toho ktorého vlastníka. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom a oznámenie o písomnom hlasovaní doručí SZVB správcovi pred konaním schôdze.
 4. Vlastníci splnomocňujú SZVB k použitiu finančných prostriedkov z FPÚaO na vykonanie opráv, údržby a prevádzky, ktorých rozsah nepresahuje sumu schválenú na schôdzi vlastníkov, alebo písomným hlasovaním.

Vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv

Článok 3

Práva a povinnosti správcu

1. Správca zabezpečuje správu domu samostatne, v mene vlastníkov a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom a štátnymi orgánmi. Prevádzku domu zabezpečuje správca. Pri správe domu je správca povinný konať s odbornou spôsobilosťou, dodržiavať príslušné všeobecne záväzné právne predpisy, príslušné technické normy a ustanovenia tejto Zmluvy.
2. Správca :
 - a) dom udržiava a opravuje v rozsahu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov a v súlade s platnými právnymi predpismi (napr. o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, stavebný zákon, o vyhradených technických zariadeniach a pod.), maximálne do výšky zostatku finančných prostriedkov vo FPÚaO dodávateľsky,
 - b) zabezpečuje služby a plnenia spojené s užívaním domu a bytov a to najmä: dodávku tepla a teplej úžitkovej vody (TUV), dodávku studenej vody (SV), odvod odpadových a zrážkových vôd, dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu, požiarnu ochranu, deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu domu, poistenie domu, havarijnú službu,
 - c) vymáha škody, nedoplatky za služby a plnenia spojené s užívaním bytov, nedoplatky vo FPÚaO a iné nedoplatky,
 - d) zabezpečuje ďalšie služby a plní ďalšie úlohy, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú.
 - e) vedie evidenciu zmluvy o výkone správy, zmluvy o nájme spoločných nebytových priestorov a spoločných zariadení domu vrátane dodatkov, evidenciu a aktualizáciu všetkých vlastníkov v dome, evidenciu vymáhania pohľadávok, dokumentáciu súdnych sporov, exekučných a dražobných konaní;
 - f) uschováva projektovú dokumentáciu stavieb, paspory domu, technickú a projektovú dokumentáciu vyhradených technických zariadení a harmonogramy ich revízií.
3. Finančné prostriedky získané z úhrad za služby a plnenia spojené s užívaním bytov od vlastníkov a prostriedky FPÚaO správca vedie oddelene od účtov správcu v banke na účte vlastníkov č. a vedie samostatné analytické účty FPÚaO a služieb a plnení spojených s užívaním

bytu samostatne za každý dom. Majiteľom účtu domu zriadeného v banke sú vlastníci v dome. Správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného predpisu 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. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.

4. Pri zabezpečovaní prevádzky domu a bytov, správca domu vypočíta výšku mesačných preddavkov na úhradu za služby a plnenia spojené s užívaním bytu podľa ods. 2, písm. b) tohto článku, pripadajúce na jednotlivé byty, pričom vychádza zo skutočných nákladov za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok. Tieto prostriedky nesmie správca použiť na iné účely.
5. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov, podľa ods. 4 tohto článku, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zo zmeny rozsahu plnení a služieb, alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci.
6. Skutočné náklady za služby a plnenia spojené s užívaním bytu rozúčtuje správca podľa platných právnych predpisov, cenových predpisov a pravidiel schválených orgánom správcu.
7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastníkom bytu povinný uhradiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V tej istej lehote správca vráti vlastníkovi preplatok zistený vyúčtovaním. Náklady s doručením vyúčtovania znášajú vlastníci.
8. Zmluvná strana, ktorá je v omeškani so splnením povinností podľa ods. 7 tohto článku, je povinná zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.
9. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku zaslať vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu.
10. Správca je povinný do 30. novembra bežného roka predložiť ročný plán opráv na nasledujúci rok.
11. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy do výšky splatených úhrad za služby a plnenia spojené s užívaním bytu alebo do výšky zostatku FPÚaO v dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovaru, ktoré obstaráva správca v rámci Zmluvy, nesú vlastníci, iba ak nie sú kryté úhradami za služby a plnenia spojené s užívaním bytu alebo úhradami preddavkov do FPÚaO.
12. Správca je oprávnený prechodne použiť prostriedky FPÚaO na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia uvedené prostriedky budú vrátené do FPÚaO.
13. Správca nezodpovedá za škody a záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy, v dôsledku toho, že vlastníci nerešpektujú písomné upozornenie, odporúčania a výzvu správcu vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súčinnosť a súhlas k realizácii opráv, údržby a obnovy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a spoločných nebytových priestorov a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody. Správca ďalej nezodpovedá za škody, ktoré vznikli vlastníkom z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov.
14. 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.

Článok 4

Práva a povinnosti vlastníkov bytov

1. Práva a povinnosti vlastníkov sú určené Zákonom a touto Zmluvou.
2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby a opráv domu sú vlastníci povinní platiť:
 - a) preddavky do FPÚaO a na služby a plnenia spojené s užívaním bytu mesačne vopred na účet domu v banke, najneskôr do posledného kalendárneho dňa bežného mesiaca,
 - b) správcovi poplatok za výkon správy, vo výške stanovenej orgánom správcu mesačne vopred najneskôr do posledného dňa bežného mesiaca. Poplatok za výkon správy bude trvalým príkazom

z účtu domu v banke uhrádzaný na účet správcu mesačne.

3. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % plochy balkóna, lodžie a terasy.
4. V prípade omeškania s platbami, podľa ods. 2 tohto článku, sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5% z dlžnej čiastky za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.
5. Vyúčtovaním zistený nedoplatok skutočných nákladov za služby a plnenia spojené s užívaním bytu a/alebo nebytového priestoru sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Ak budú vlastníci v omeškaní so splnením tejto povinnosti, sú povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania odo dňa, keď dlh vznikol, až do jeho zaplatenia, ktorá je výnosom správcu. Nárok na náhradu škody nie je tým dotknutý.
6. Vlastníci sú povinní bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prenechanie bytu do odplatného (nájom) alebo bezodplatného užívania inej osobe ako aj akékoľvek ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním bytu. Vlastník je povinný zabezpečiť, aby tieto tretie osoby dodržiavali podmienky tejto Zmluvy a domový poriadok domu.
7. Vlastník je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.
8. Pri prevode a prechode vlastníctva bytu a/alebo nebytového priestoru inej osobe v zmysle čl. 6, ods. 3 tejto Zmluvy a pri zmene správy, vlastníci sú povinní zaplatiť na účet domu v banke zálohu na vyúčtovanie skutočných nákladov za služby a plnenia spojené s užívaním bytu a/alebo nebytového priestoru. Pri prevode a prechode vlastníctva bytu a/alebo nebytového priestoru inej osobe v zmysle čl. 6, ods. 3 tejto Zmluvy, sú vlastníci povinní zaplatiť správcovi administratívny poplatok. Výšku zálohy a administratívny poplatok určí orgán správcu.
9. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a/alebo nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Sú povinní konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, prenajatí bytu, prípadne jeho časti a inom nakladaní s bytom nerušili a neohrozovali ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.
10. Vlastníci sú povinní umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu a/alebo nebytového priestoru správcovi alebo ním poverenej osobe, oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečia sami, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu a/alebo nebytového priestoru, ako aj kontrolu a odpis meracích zariadení namontovaných v bytoch (SV, TÚV, teplo). Ak vlastník neumožní na požiadanie vstup do bytu a/alebo nebytového priestoru, zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním. Zároveň je vlastník povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi závady na meracích zariadeniach v byte a nebytovom priestore. V prípade nesplnenia tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá by týmto vznikla správcovi a/alebo ostatným vlastníkom.
11. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch a/alebo nebytových priestoroch v dome, alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu spôsobili sami, alebo osoby, ktoré ich byt užívajú.
12. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy bytov a/alebo nebytových priestorov, ktorými by ohrozovali alebo rušili ostatných v neprimeranom rozsahu, alebo by bol menený vzhľad domu, ohrozená statická bezpečnosť konštrukcií a narušená činnosť technického zariadenia domu (plyn, vykurovanie, voda, kanalizácia, elektroinštalácia, a pod.) bez vyjadrenia správcu. Podľa predpisov vlastníci v plnom rozsahu preberajú zodpovednosť za vyhradené technické zariadenia inštalované v byte a/alebo v nebytovom priestore.
13. Vlastníci sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci neumožnia odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, zodpovedajú za vzniknuté škody.
14. Vlastník, ktorý stavebne upravuje byt a/alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník neumožní vstup do bytu a/alebo nebytového priestoru, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému

stavebnému úradu.

15. Vlastníci sú povinní sprístupniť byt a/alebo nebytový priestor na vykonanie úkonov vyplývajúcich z prijatých opatrení uvedených vo všeobecne záväzných nariadeniach príslušného mesta, alebo obce (napr. ochranná dezinfekcia, dezinfekcia, deratizácia a pod.) a uhradiť náklady s tým spojené. V prípade nesprístupnenia bytov a/alebo nebytových priestorov vlastníci sú povinní uhradiť sankcie stanovené predpisom schváleným orgánom správcu, ktoré sú výnosom FPÚaO domu.
16. Vlastníci uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov, ktoré zvolá správca (v jeho zastúpení SZVB) alebo na písomnom hlasovaní, ktoré môže zvolať len správca alebo štvrtina vlastníkov.
17. Vlastníci rozhodujú o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití FPÚaO na schôdzi vlastníkov, prípadne písomným hlasovaním v zmysle platného Zákona. Za každý byt a/alebo nebytový priestor v dome majú vlastníci a spoluvlastníci spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt a/alebo nebytový priestor. Na schôdzi vlastníkov môže vlastníka alebo spoluvlastníka zastupovať iná osoba na základe splnomocnenia s úradne overeným podpisom. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka.
18. Ak vlastníci rozhodujú o :
 - zmluve o úvere a o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nim,
 - zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
 - zmluve o vstavbe a nadstavbe a o každom dodatku k nim,
 - zmene formy výkonu správy,
 - zmene účelu užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu,
 - nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo na povale; tu sa zároveň vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí,rozhoduje sa na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Súhlas všetkých vlastníkov sa vyžaduje ak sa rozhoduje o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príľahlého pozemku alebo ich častí. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka overujú najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov . Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad.
19. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov, ak odsek 18. tohto článku neustanovuje inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov, ak odsek 18. tohto článku neustanovuje inak.
20. O priebehu schôdze a prijatých rozhodnutiach, prípadne výsledku písomného hlasovania spíše ten, kto zvolal schôdzu zápisnicu, ktorá obsahuje, miesto a čas konania schôdze, program, predmet rozhodovania vlastníkov a výsledok hlasovania, ktorú podpisuje zapisovateľ a overovateľ. Súčasťou zápisnice je prezenčná listina, originál splnomocnenia splnomocnenca s úradne overeným podpisom vlastníka (splnomocniteľa), prípadne iné materiály, ktoré boli predmetom rokovania. Zápisnica sa vyhotovuje v dvoch vyhotoveniach, jedno uschováva správca vo svojej agende a druhé SZVB. Výsledok hlasovania zverejní umiestnením vo vstupnej miestnosti domu.
21. Ak vlastníka svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt a/alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu a/alebo nebytového priestoru.
22. Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 (pätnásť) dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci aj hlasovaním podľa odseku 19. tohto článku. Pred písomným hlasovaním musia byť

vlastníci 7 (sedem) kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to vo vstupnej miestnosti domu. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Ak vlastník nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 (piatich) pracovných dní od skončenia písomného hlasovania vo vstupnej miestnosti domu. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov, ak odsek 18. tohto článku neustanovuje inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

Článok 5

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s FPÚaO

1. FPÚaO slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a údržbou, opravou, rekonštrukciou a modernizáciou spoločných častí domu, spoločných zariadení domu. Z FPÚaO sa financujú aj opravy balkónov a loggií.
2. Prostriedky FPÚaO sa vedú oddelene od prostriedkov prijatých od vlastníkov na úhrady za služby a plnenia spojené s užívaním bytu v účtovnej analytickej evidencii správcu.
3. Správca je oprávnený disponovať s prostriedkami FPÚaO bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov:
 - a) v prípade vzniku havárií v a na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu tieto bezodkladne odstrániť a zrealizovať,
 - b) pri realizácii odborných prehliadok, odborných skúšok a pod. (ďalej revízie) vykonaných podľa platnej legislatívy na zariadeniach (zdvíhacie, plynové, elektrické, bleskozvody a iné),
 - c) pri opravách a údržbe na zariadeniach uvedených v bode 3. b) tohto článku a na ktorých boli pri revízii zistené nedostatky.
4. Správca použije finančné prostriedky FPÚaO na požiadavky schválené vlastníckmi na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.
5. Na opravy, údržbu, rekonštrukcie a modernizáciu presahujúce sumu 1660 eur je správca povinný uskutočniť výber dodávateľa formou výberového konania, ak sa vlastníci nedohodnú inak. O výbere dodávateľa z výberového konania rozhodujú vlastníci na schôdzi, prípadne písomným hlasovaním.
6. Vlastníci sa zavazujú bezodkladne zvýšiť mesačný preddavok do fondu FPÚaO pokiaľ by jeho výška nepostačovala na :
 - uhradenie všetkých splatných pohľadávok vyplývajúcich z úveru (napr. splácanie úveru, úrokov, poplatkov spojených s vybavením, zabezpečením a poskytnutím úveru),
 - tvorbu dostatočnej rezervy FPÚaO na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu napr.
 - paušálne poplatky za výťahy
 - paušálne poplatky za havarijnú službu
 - úhrady za revízie výťahov, elektrických, plynových a protipožiarnych zariadení, bleskozvodov v zmysle platných predpisov
 - prípadné havarijné stavy, ktoré ohrozujú životy, zdravie, prípadne majetok vlastníkov bytov.Uvedené možnosti čerpania nie sú taxatívne vymenované.
7. Vlastníci súhlasia, aby správca financoval z prostriedkov FPÚaO náklady spojené s obstaraním a čerpaním úveru, resp. iné preukázateľné náklady, ktoré s úverom súvisia.
8. Vlastníci súhlasia, aby v prípade neplatenia úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu niektorým z vlastníkov, boli prostriedky FPÚaO použité na tieto úhrady až do úplného zaplatenia dlhu dlžníkom (vlastníkom).

Článok 6

Osobitné ustanovenia

1. a) Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, vyplývajúce z uplatnenia záložného práva voči tým záložným dlžníkom domu, ktorých dlh prevyšuje jedennásobok stanovenej mesačnej výšky platieb podľa čl. 4 tejto Zmluvy.

- b) Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony v ich mene a v rozsahu zabezpečenia povinnosti podľa čl. 3, ods. 2 tejto Zmluvy. Na zabezpečenie úveru sa vyžaduje osobitné splnomocnenie vlastníkov.
 - c) Vlastníci poverujú správcu zabezpečovaním prevádzky tých spoločných zariadení domu, ktoré vyžadujú odbornú obsluhu. Vlastníci sa súčasne zdržia vstupu do priestorov, v ktorých sa takéto zariadenia nachádzajú a manipulácie s týmito zariadeniami.
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto Zmluvou, znáša v plnom rozsahu správca
 3. Vlastníci sa zaväzujú, že v prípade prevodu a prechodu vlastníctva bytu a/alebo nebytového priestoru, budú o tejto skutočnosti bezodkladne, najneskôr do 15 (pätnásť) dní po zápise v katastri nehnuteľností informovať správcu. V prípade nesplnenia tejto povinnosti vzniknuté škody znáša vlastník.
 4. Vlastníci v prípade prevodu a prechodu vlastníctva bytu a/alebo nebytového priestoru, sú povinní požiadať správcu o jeho vyhlásenie, že vlastník nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, nebytového priestoru a na tvorbe FPÚaO, ani iný záväzok voči správcovi a ostatným vlastníkom.
 5. Vlastníci sa zaväzujú dodržiavať predpisy prijaté orgánmi správcu, vzťahujúce sa na správu domu.
 6. Vlastníci sa zaväzujú uhradiť náklady, ktoré budú súvisieť s povinnosťami správcu vyplývajúcimi zo všeobecne platných predpisov, osobitných právnych predpisov, ktoré nie sú upravené v tejto zmluve. Na tento účel môže správca použiť prostriedky FPÚaO.
 7. Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu a/alebo nebytového priestoru, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Zmenu uvedených osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi. Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov zverejňovať zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚaO a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka, suma nedoplatku na preddavkoch do FPÚaO domu alebo na úhradách za plnenie a dátum, ku ktorému vznikol nedoplatok. Zoznam sa zverejňuje vo vstupnej miestnosti domu.

Článok 7

Doručovanie písomností

1. Zmluvné strany sa dohodli, že písomnosti súvisiace s touto Zmluvou a s výkonom správy domu si budú navzájom doručovať
 - a) osobne, pričom adresát prevzatie doručenej písomnosti na požiadanie odosielateľa potvrdí vlastnoručným podpisom, alebo
 - b) poštou.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že ak sa nepreukáže skorší dátum doručenia písomnosti, bude sa písomnosť doručovaná medzi nimi podľa bodu 1, písm. b) tohto článku tejto Zmluvy považovať za doručenie adresátovi siedmym dňom odo dňa, keď bola písomnosť odosielateľom preukázateľne odovzdaná na poštovú prepravu, za predpokladu, že pri odosielaní bola ako adresa doručenia uvedená poštová adresa adresáta.
3. Ustanovenie predchádzajúceho bodu tohto článku tejto Zmluvy sa vzťahuje aj na prípady, ak adresát písomnosť z akéhokoľvek dôvodu v skutočnosti neprevzal, vrátane prípadu, ak sa vlastník na svojej poštovej adrese nezdržiava.
4. Poštovou adresou adresáta podľa bodu 2 tohto článku tejto Zmluvy sa rozumie:
 - a) v prípade, ak je adresátom správca, adresa jeho sídla uvedená v záhlaví tejto zmluvy, pokiaľ správca neoznámí písomne vlastníčkovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované,
 - b) v prípade, že adresátom je vlastník, adresa pre doručovanie písomností určených tomuto vlastníčkovi je adresa uvedená v aktuálnom liste vlastníctva vzťahujúceho sa k osobe vlastníka a k bytu, pokiaľ vlastník písomne neoznámí správcovi inú adresu, na ktorú mu majú byť písomnosti doručované.
5. Ustanovenia predchádzajúcich štyroch bodov tohto článku tejto Zmluvy sa nevzťahujú na prípady, keď sa podľa tejto Zmluvy informácie vlastníčkovi oznamujú alebo písomnosti vlastníčkovi doručujú vyvesením na obvyklom mieste v dome (umiestnením vo vstupnej miestnosti domu).

Článok 8

Záverečné ustanovenia

1. Táto Zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej strane.
3. Zmeny a doplnky ku Zmluve je možné prijať vo forme písomných dodatkov k nej, za obojstranného súhlasu zmluvných strán.
4. Zmluva je uzatváraná slobodne, vážne a určito.
5. Zmluva je vyhotovená v jednom rovnopise, každému vlastníkovi bude doručená jedna kópia tejto Zmluvy s podpismi účastníkov Zmluvy.
6. Na ostatné, v tejto Zmluve neupravené práva a povinnosti zmluvných strán sa primerane použijú ustanovenia Zákona a príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.
7. Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť a je záväzná pre všetkých vlastníkov, ak je podpísaná správcom a nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov.

Vo Zvolene, dňa

.....
Mgr. Miroslav Michalčák
Člen Predstavenstva SBD Zvolen

.....
Ing. Mária Hornoveská
Predseda predstavenstva SBD Zvolen

Prílohu Zmluvy tvorí zoznam vlastníkov bytového domu s podpismi vlastníkov bytového domu