

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

uzatvorená podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

čl. I. Zmluvné strany

Správca: SLUŽBYTOP, fy : HERMANN SK, spol. s r. o., Brezová 328/13, Tovarníky, 955 01 Topoľčany

Zapísaný v obchodnom registri Nitra, oddiel Sro, vl. č. 22847/N

IČO: 44 314 507

DIČ: 2022668879

IČ DPH: SK2022668879

bankové spojenie: VÚB Topoľčany, 2562192453/0200

Zastúpený: Tibor Hubinský - konateľ

(ďalej len Správca)

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome súpisného čísla....., ul.

Zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. k. ú . Topoľčany

Menovite vlastníkom bytu č.

Meno a priezvisko:

Dátum narodenia:

čl. II.

Predmet zmluvy

1. Správca sa zaväzuje, že v rozsahu dojednanom v tejto zmluve a za podmienok v nej uvedených pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obytnom dome v Topoľčanoch, súp. č., ul., postavenom na parcele č., zapísanej v katastri nehnuteľností k. ú. Topoľčany, (ďalej len vlastníci) zabezpečí správu tohto domu a plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome v rozsahu uvedenom v čl. III. tejto zmluvy.
2. Vlastníci bytov sa zaväzujú, že za zabezpečenie dojednanej správy zaplatia správcovi odplatu vo výške dojednanej v tejto zmluve.

čl. III.

Rozsah a obsah predmetu plnenia

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu domu obstarávaním služieb a tovaru, ktorými pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečí:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu,
 - b) služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo фонде prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

2. Správca uzatvorí zmluvy a zabezpečí ich plnenie pre dodávku nasledovných médií a pre poskytovanie nasledovných služieb:
 - a) dodávka tepla na ústredné kúrenie (ÚK) a teplú úžitkovú vodu (TÚV),
 - b) dodávka studenej vody (SV) a odkanalizovanie splaškových vôd,
 - c) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu,
 - d) odvoz a likvidácia domového odpadu, len výber poplatku
 - e) servis výtahov, vrátane pravidelných prehliadok a revízií,
 - f) upratovanie spoločných častí domu (na základe objednania vlastníkov)
 - g) deratizáciu v dome,
 - h) havarijnú službu v dome,
 - i) čistenie komínov
 - j) poistenie domu (na základe objednania vlastníkov).Body a) a e) neplatia pre bytové domy II. kategórie. Bod i) platí len pre bytové domy II. kategórie.
3. Správca zabezpečí vedenie ekonomickej agendy:
 - a) fondu opráv a údržby domu,
 - b) zálohových platieb za poskytované služby,
 - c) ročného zúčtovania zálohových platieb za poskytnuté služby,
 - d) platieb za poskytnuté energie a služby.
4. Správca zabezpečí vykonanie prehliadok a skúšok zdvihačích, elektrických a plynových zariadení v zmysle vyhlášky MPSVaR č. 718/2002 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení. Správca zabezpečí vedenie revízií kníh k jednotlivým zariadeniam v dome.
5. Správca zabezpečí odstránenie závad, zistených prehliadkami a skúškami vykonanými podľa čl. III. bod 4. tejto zmluvy, po vyjadrení zástupcov vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu.
6. Správca zabezpečí požiarnu výzbroj v dome po vyjadrení zástupcov vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu.
7. Správca zabezpečí informovanie vlastníkov bytov o daňových povinnostiach vyplývajúcich z vlastníctva bytov a nebytových priestorov.
8. Správca zabezpečí opravy a údržbu spoločných častí a zariadení domu v rozsahu a za podmienok upravených touto zmluvou.
9. Správca eviduje nedoplatky vlastníkov bytov za nezaplatené úhrady do fondu opráv, správcovského poplatku a zálohových platieb za poskytnuté služby. Nedoplatky vymáha ústne a tiež písomnými upomienkami a v rámci súdneho konania.

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 k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, návrh na zápis podáva správca.
10. Vlastníci splnomocňujú správcu, aby vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov uskutočňoval všetky právne úkony spojené s vymáhaním vzniknutých nedoplatkov (úhrady za služby spojené s užívaním bytov, resp. nebytových priestorov a príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv).
11. Vlastníci bytov a NP splnomocňujú správcu, aby ich zastupoval v konaní na stavebnom odbore príslušného miestneho úradu vo veciach stavebného konania, v rozsahu uznesení zo schôdze vlastníkov, resp. výsledkov písomného hlasovania.

čl. IV.

Práva a povinnosti správcu

1. Pri plnení predmetu tejto zmluvy sa správca zaväzuje dodržiavať všeobecne záväzné právne predpisy, technické normy, vyhlášky a ustanovenia tejto zmluvy.
2. Správca je povinný:
 - a) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - e) sledovať platenie úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
 - g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - h) vypracovať ročný plán väčších opráv, ktorý zohľadní stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu opráv domu
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - j) podať návrh na exekučné konanie
 - k) príjem za prenájom spoločných priestorov a reklám v danom dome, je príjmom fondu opráv, po zdanení v zmysle Zákona o daní z príjmov č. 595/2003 Z.z.
 - l) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a so zákonom č. 268/2007
3. Na zabezpečenie plnenia zmluvných dojednaní určí správca mesačné preddavky na zálohové platby služieb uvedených v čl. III. bod 2 tejto zmluvy, s prihliadnutím na predpokladané náklady a skutočné náklady v predchádzajúcom období. Správca je oprávnený meniť jednotlivé zálohové platby na základe ohláseného zvýšenia cien poskytovaných služieb, resp. pri zmene podmienok rozhodujúcich pre výpočet zálohovej platby zo strany vlastníka bytu.
4. Ekonomické vedenie agendy uvedenej v čl. III. bod 3a) bude formou podvojného účtovníctva. Správca zabezpečil otvorenie samostatného účtu č./0200 vo VÚB Topoľčany pre bytový dom. Tvorba a čerpanie fondu opráv bude v internom účtovníctve správcu vedené na jednotlivé vchody. Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia fondu opráv domu. Ekonomické vedenie agendy uvedené v čl. III. bod 3 b), c), d) sa eviduje a ročne zúčtováva v zmysle čl. IV. bod 6. Majetok vlastníkov na tomto účte nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie, alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom rozhodnutia podľa osobitných predpisov, ktorý smeruje proti majetku správcu.
5. Po skončení kalendárneho roku vykoná správca vyúčtovanie skutočných nákladov za služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, a to nasledovne:
- a) dodávku tepla a teplej úžitkovej vody podľa zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach (v prípade, že sú osadené pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, bude základná zložka 40% a spotrebná zložka 60%). Neplatí pre bytové domy II. kategórie, alebo podľa rozhodnutia vlastníkov nehnuteľností.
 - b) podľa nameraných hodnôt (upravených koeficientom)
 - dodávku studenej vody a jej odkanalizovanie (v prípade, že nie sú nainštalované merače, podľa bodu c)
 - c) podľa počtu bývajúcich osôb (osobomesiace):
 - odvoz domového odpadu
 - upratovanie spoločných častí domu (len v prípade dojednanej služby)
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu.
 - servisné služby výťahov (neplatí pre bytové domy II. kategórie)
 - d) podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného v kúpnej zmluve :
 - poistenie domu
 - odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy
 - e) rovným dielom na byt:
 - deratizáciu v dome
 - havarijnú službu
 - komíny
6. Celkové vyúčtovanie nákladov za plnenia je povinný správca predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov do 31. mája nasledujúceho roku.

7. Správca je povinný do 31.mája nasledujúceho roku predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a finančnom hospodárení týkajúcej sa domu za predchádzajúci rok a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Ak správca nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúci sa domu a nevyúčtuje zálohové platby do 31. mája nasledujúceho roku, resp. nevráti preplatok vlastníkom bytov do 20 dní od doručenia vyúčtovania nemá nárok na platby za správu až do doby ich doručenia.
Za každý deň omeškania nepredloženia správy o činnosti a nevyúčtovania zálohových platieb zaplatí penále vo výške 0,33 €. Penále sú príjmom fondu opráv domu.
8. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok z vyúčtovania späť vlastníkom bytov do 20 dní od doručenia vyúčtovania po zápočte pohľadávok a záväzkov vlastníka k 31.marcu nasledujúceho roku.
9. V prípade neuhradenia predpísanej mesačnej platby podľa výpočtového listu je správca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,33 € za každý deň omeškania platby. 50% vymoženej zmluvnej pokuty je príjmom fondu opráv domu.
10. Vlastníka, ktorého dlžoba neprevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upozorní na plnenie jeho povinností písomnou upomienkou - upomienka sa považuje za doručенú aj v prípade, ak dlžník zásielku neprevezme alebo sa táto správcovi vráti ako nedoručiteľná, ak správca dlžníkovi zásielku adresoval na u neho posledne nahlásenú adresu pobytu dlžníka.
11. Vlastníka, ktorého dlžoba prevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upomenie zásielkou doručenou do vlastných rúk dlžníka a navrhne mu uzavrieť zmier na vyrovnanie dlhu (splátkový kalendár).
12. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, správcovi.

čl. V.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov

1. Práva a povinnosti vlastníkov bytov určuje zákon č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, občiansky zákonník a táto zmluva.
2. Vlastníci sú povinní pravidelne mesačne platiť :
 - odsúhlasený príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - určené zálohové platby na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov,
 - poplatok za správcovskú činnosť.Výšku platieb oznámi správca aktuálnym výpočtovým listom každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru.
3. Platby podľa čl. V. bod 2 sú vlastníci bytov povinní poukázať mesačne do 25. dňa v mesiaci na účet správcu (platí sa mesiac vopred).
4. Vlastníci bytov sú povinní do 5 dní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb, najmä zmenu počtu bývajúcich osôb, odovzdanie bytu alebo nebytového priestoru do nájmu alebo podnájmu, prevod/ predaj bytu alebo nebytového priestoru.
5. Vlastníci bytov na schôdzi zvolia:
 - a) zástupcu vlastníkov v zmysle § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 268/2007 Z.z., ktorý bude zabezpečovať styk vlastníkov so správcom v rozsahu vyplývajúcom zo zákona a určenom touto zmluvou.
Zástupca vlastníkov:
 - **informuje** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu
 - je **povinný uplatňovať** voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome 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 ZVbANP (zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, hlavne zákona č. 268/2007 Z.z.)
 - b) osobu, ktorá bude plniť úlohy zástupcu vlastníkov v prípade, ak ich nebude môcť plniť zvolený zástupca vlastníkov.

Mená zvolených osôb a ich výmenu oznámia vlastníci bytov a nebytových priestorov správcovi písomne do 5 dní po voľbe.

6. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy v byte alebo nebytovom priestore zásahy do nosných konštrukcií bytu a domu bez posúdenia statikom a bez vedomia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musia byť dodržané.
7. Vlastníci sú povinní odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, nebytových priestoroch, na spoločných častiach alebo spoločných zariadeniach domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt alebo nebytový priestor užívajú.
8. Vlastníci sú povinní umožniť na včasné požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi, alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečujú sami, alebo ak ide o opravu spoločných častí domu prístupných z ich bytu alebo nebytového priestoru, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a v nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
9. Vlastníci majú právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu, alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Vlastníci bytov sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte bývajúcich osôb v byte počas roka a počte osôb, ktoré v nebytovom priestore vykonávajú pracovnú činnosť. Zástupcovia vlastníkov majú právo sa vyjadriť k počtu bývajúcich.
11. Ak vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti a spoločné zariadenia domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy v dome, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru (§ 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov).

čl. VI.

Spôsob správy domu

1. Vlastníci bytov v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv a to na schôdzach vlastníkov.
2. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov bytov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených okrem hlasovania o :
 - a) zmluve o výkone správy, jej zmien, alebo jej zániku alebo vypovedania. V tomto prípade je na schválenie potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - b) podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru. V tomto prípade je na schválenie potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
 - c) výške tvorby fondu prevádzky údržby a opráv. Príspevok vlastníka do fondu prevádzky, údržby a opráv sa určuje podľa celkovej podlahovej plochy bytu, ak sa dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nedohodne inak.
3. Vlastníci bytov môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov na základe ich písomného a úradne overeného splnomocnenia. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov.
4. Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník jeden hlas.
5. Spoluvlastníci bytu alebo nebytového priestoru majú spolu jeden hlas pripadajúci na byt a nebytový priestor. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
6. Správca a vlastníci bytov sa môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pri hlasovaní písomnou formou musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov 7 dní vopred informovaní o otázkach hlasovania a o termíne hlasovania. Po vykonaní hlasovania písomnou formou zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov zistí výsledok hlasovania a oznámi ho v dome spôsobom

obvyklým. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich dní od konania schôdze, spôsobom obvyklým.

7. Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Ak sa vlastník bytu, alebo nebytového priestoru nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, pretože mu nebol oznámený spôsobom v dome obvyklým, má právo obrátiť sa na súd do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

čl. VII.

Poplatok za výkon správcovskej činnosti

1. Cena za výkon správy a činnosti dojednané v predmete tejto zmluvy sú dojednané dohodou zmluvných strán podľa zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplata za správcovskú činnosť predstavuje 6 € /mesiac/byt, alebo 6 € /mesiac/nebytový priestor (vrátane DPH).
3. Správca je oprávnený navrhnúť úpravu výšky poplatku za výkon správy uvedený v čl. VII. bod 2 až po 12 mesiacoch od účinnosti zmluvy. Odsúhlasenie zmeny výšky správcovského poplatku je možné len na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov o oficiálnu mieru inflácie.

čl. VIII.

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky opráv a údržby

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len fond) slúži na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, modernizáciu častí a zariadení domu.
2. Prostriedky fondu vedie správca na osobitnom účte za každý dom. Súčasťou fondu sú aj úroky.
3. Do fondu prispieva vlastník mesačne čiastkou €/m² celkovej podlahovej plochy jeho bytu alebo nebytového priestoru.
4. Čerpanie prostriedkov fondu podlieha odsúhlaseniu vlastníkov, ktoré sa vykoná hlasovaním podľa čl. VI. bod 2.
5. Predchádzajúci súhlas vlastníkov nie je potrebný na úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami a skúškami vyhradených technických zariadení, s výmenou meradiel vody po ciachovacej dobe, ktoré sú súčasťou obytného domu a na úhradu nákladov spojených s bežnou údržbou a opravami nahlásených správcovi zvoleným zástupcom domu, alebo jednotlivými vlastníkami bytov. Tento výdaj správcu je limitovaný čiastkou 500 € za obdobie jedného kalendárneho mesiaca. Väčšie čerpanie v priebehu mesiaca podlieha schváleniu vlastníkami.
6. Správca je oprávnený zabezpečiť vykonanie opravy a vykonať opatrenia aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostredne hroziaceho nebezpečenstva alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu. O takomto opatrení ihneď informuje zástupcu vlastníkov bytov.
7. Finančné prostriedky fondu, ktoré neboli použité v kalendárnom roku, sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
8. Za byty a nebytové priestory, ktoré neboli prevedené do vlastníctva ich nájomcov, príspevok do fondu a zálohové platby platí ich pôvodný vlastník.
9. Správca je oprávnený použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv prechodne na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
10. Pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú.
11. Rozsah prác v bytoch alebo nebytových priestoroch (v prípade hranice medzi spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami a bytom alebo nebytovým priestorom) hradených z fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci odsúhlasia samostatným dokumentom.

čl. IX.
Osobitné dojednania

1. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vykonané správcom v rozsahu dojednanom touto zmluvou zaväzujú všetkých vlastníkov.
2. Pri platbách uskutočnených prostredníctvom peňažného ústavu (vkladovým lístkom do banky, resp. prevodným príkazom) je vlastník povinný uviesť variabilný symbol, **ktorým je číslo domu a číslo svojho bytu alebo nebytového priestoru.**
3. Škody, ktoré zavinil správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca.
4. Správca sa zaväzuje bezplatne poslužiť radou, alebo metodickým pokynom schôdzi vlastníkov, resp. zástupcom vlastníkov bytov v otázkach správy domu.

čl. X.
Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Na vypovedanie zmluvy zo strany vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Správca je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu. Ak správca najneskôr v deň skončenia správy neprevedie zostatok finančných prostriedkov na účet domu v banke na účet založený novým správcom je povinný zaplatiť na účet domu úroky z omeškania.
4. Ak zmluvu o výkone správy vypovedal správca, správca 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, správca je oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.

čl. XI.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvárajú slobodne, vážne a určito, bez tiesne a nevýhodných podmienok.
 - a) Túto zmluvu možno zmeniť alebo doplniť len písomnými a očíslovanými dodatkami potvrdenými oboma zmluvnými stranami.
 - b) Túto zmluvu dňa schválilo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z celkového počtu vlastníkov, **t. j. 2/3** väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. (§ 8a ods. 1 ZVbANP v znení zákona č. 268/2007 Z.z.)
 - c) Táto zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. (§ 8a ods. 1 ZVbANP v znení zákona č. 268/2007 Z.z.)
 - d) Táto zmluva je vyhotovená v 2 rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Správca je povinný doručiť schválenú zmluvu každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome (§ 8a ods. 1 ZVbANP v znení zákona č. 268/2007 Z.z.). Na doručovanie tejto zmluvy sa vzťahuje ustanovenie § 46 Občianskeho súdneho poriadku.
 - e) 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 o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový

priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy, ale záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

- f) Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome 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.
- g) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom2013 keď ju podpísali správca a nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V dňa2013

.....
Správca

.....
vlastník(ci) bytu-nebytového priestoru