

ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY č. 20/2015/ĎUR
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:	MS Správa s.r.o.
so sídlom:	Lipová ul.č. 1, 949 01 Nitra
IČO:	47 957 646
DIČ:	2024155562
Konajúci:	Miroslava Šipošová – konateľ Jozef Šipoš - konateľ
Bankové spojenie:	VÚB a.s. pobočka Nitra
Č. účtu:	3398256156/0200 IBAN: SK53 0200 0000 0033 9825 6156 BIC: SUBASKBX
zapísaný:	v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 38020/N
Vlastník/ci bytu:	Gymnázium, Párovská 1, 950 50 Nitra
č. bytu:	20
adresa:	Ďurkovej ul. 22, 949 01 Nitra
v dome súpisného čísla:	1181
zapísanom v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva č. 5191 k.ú. Nitra	

**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 Nitre, súp. č. 1181, Ďurkovej ul.č. 22, postavenom na parcele č. 943 zapísaných v katastri nehnuteľnosti k. ú. Nitra na liste vlastníctva č. 5191 ako parcela č. 943 o výmere 289 m² (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 (NP) zabezpečí:
 - a) prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva,
 - b) služby spojené s užívaním bytu alebo NP,
 - c) vedenie účtu domu v banke,
 - d) vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
 - e) iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníckmi bytov a NP v dome podľa dohody s vlastníckmi resp. z uznesenia zo schôdzky vlastníkov bytov a NP.
2. Správca uzatvorí zmluvy a zabezpečí ich plnenie pre dodávku nasledovných médií a pre poskytovanie nasledovných služieb:
 - a) dodávku tepla na vykurovanie a teplú úžitkovú vodu (TUV)
 - b) dodávka studenej vody (SV) a odkanalizovanie splaškových vôd
 - c) dodávka elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - d) servis výtahu, vrátane pravidelných prehliadok a revízií
 - e) upratovanie spoločných častí domu (pokiaľ si vlastníci neupratujú sami)
 - f) deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu domu
 - g) havárijnú službu v dome,
 - h) poistenie domu (na základe rozhodnutia vlastníkov)
 - i) rozpočítanie tepla na vykurovanie

j) požiarnu ochranu

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 zdvíhacích, elektrických, plynových zariadení v zmysle vyhlášky MPSVaR č. 508/2009 Z.z. na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a bezpečnosti technických zariadení. Správca zabezpečí vedenie revízných kníh k jednotlivým zariadeniam v dome.
5. Správca zabezpečí odstránenie závad, zistených prehliadkami a skúškami vykonanými podľa bod 4. čl. 3 tejto zmluvy, po vyjadrení zástupcov vlastníkov k predpokladanej výške nákladov a finančnému krytiu. Pokiaľ chyby a poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia bezprostredne ohrozujú život, zdravie a majetok vlastníkov v dome, správca je povinný tieto chyby alebo poruchy odstrániť a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP.
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.
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. NP, 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, podpísaním zmlúv s dodávateľmi na práce schválené vlastníkami bytov a NP v rozsahu uznesení zo schôdzy 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 NP s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami uvedenými v tejto zmluve,
 - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a NP a uprednostňovať ich pred vlastnými,
 - c) zastupovať vlastníkov bytov a NP pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo NP v dome,
 - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a NP,
 - e) sledovať platenie úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a NP a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a NP a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
 - f) umožniť vlastníkovi bytu alebo NP na požiadanie nahliadnuť 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 NP v dome. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a NP v dome min. 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze,
 - h) vypracovávať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok,
 - i) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo NP v dome na uspokojenie pohľadávok, ak takýto návrh schválila nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.

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 zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon);

l) priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

3. Na zabezpečenie plnenia zmluvných dojednaní určí správca mesačné preddavky na zálohové platby služieb uvedených v bode 2. čl.III 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 bode 3.čl. III bude formou jednoduchého účtovníctva. Správca zabezpečil otvorenie samostatného účtu č. **4020877799/7500**
IBAN: SK81 7500 0000 0040 2087 7799, BIC: CEKOSKBX v Československej obchodní banke a.s. pobočka Nitra na platby vlastníkov:

- a) do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- b) na zálohové platby za poskytované plnenia uvedené v bode 2. čl. III tejto zmluvy,
- c) na poplatok za výkon správcovskej činnosti.

Z tohto účtu budú hradené všetky plnenia vyplývajúce z tejto zmluvy. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a NP 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 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) dodávka tepla podľa Vyhlášky ÚRSO č. 358/2009 Z.z.
(vzhľadom k osadeným pomerovým meračom vykurovacích nákladov, bude základná zložka 30% a spotrebná zložka 70%, pokiaľ sa vlastníci nedohodnú inak)
- b) dodávka tepla na ohrev SV podľa Vyhlášky ÚRSO č. 358/2009 Z.z.
 - základná zložka 10% - podľa počtu meračov v BD
 - variabilná zložka 90% - podľa nameraných hodnôt
- c) podľa nameraných hodnôt (upravených koeficientom)
 - dodávku studenej vody a jej odkanalizovanie
 - dodávku studenej vody na ohrev
- d) podľa počtu bývajúcich osôb (osobomesiace):
 - dodávku elektrickej energie do spoločných častí a zariadení domu
 - servis výťahů
- e) podľa spoluvlastníckeho podielu uvedeného v kúpnej zmluve - podlahová plocha bytu a NP
 - odkanalizovanie zrážkovej vody zo strechy – podlahovej plochy bytu
 - poistenie domu – podlahovej plochy bytu a NP
- f) rovnaký dielom
 - náklady na správu domu
 - upratovanie

6. Celkové vyúčtovanie nákladov za plnenia je povinný správca predložiť vlastníkom bytov a NP 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.

8. Správca je povinný vrátiť vypočítaný preplatok z vyúčtovania späť vlastníkom bytov do 15 dní po skončení doby na reklamáciu a vlastníci sú povinní v rovnakej dobe uhradiť nedoplatok z vyúčtovania na účet bytového domu.

9. V prípade neuhradenia predpisanej mesačnej platby podľa predpisu mesačných záloh je správca oprávnený účtovať zmluvnú pokutu vo výške 0,025% za každý deň omeškania platby.

Omeškanie sa počíta ako rozdiel medzi termínom pripísania platby na účet a termínom určeným v tejto zmluve. Zmluvná pokuta je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

10. V prípade, že správca z vlastnej viny nevyúčtuje zálohové platby do 31. mája nasledujúceho roka, resp. nevráti preplatok vlastníkom bytov podľa bodu č.8, nemá nárok v zmysle § 8a ods. 4 zákona na platby za správu. Nárok za platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) zákona na nasledujúci rok.
11. Správca je povinný:
 - a) jedenkrát ročne predložiť vlastníkom bytov resp. zástupcom vlastníkov bytov návrh ročného plánu väčších opráv a údržby s približným finančným rozpočtom týchto prác
 - b) na požiadanie aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a NP zvolať schôdzu vlastníkov a to do 15 dní od doručenia ich žiadosti.
12. Vlastníka, ktorého dlžoba neprevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upozorní na plnenie jeho povinností písomnou upomienkou.
13. Vlastníka, ktorého dlžoba prevyšuje trojnásobok mesačnej zálohovej platby, správca upomenie zásielkou doručenou do vlastných rúk dlžníka a navrhne mu uzavrieť zmluvu na vyrovnanie dlhu.
14. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a NP, 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 NP, 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 (zákon č. 268/2007 Z.z., č. 70/2010 Z.z., č. 205/2014 Z.z.), Občiansky zákonník a táto zmluva.
2. Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy poukazovať pravidelne mesačne :
 - 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 predpisom zálohových platieb každému vlastníkovi bytu alebo NP.
3. Platby podľa bodu 2. čl. V. sú vlastníci bytov povinní poukázať mesačne vopred do 25. dňa v mesiaci na účet založený správcom.
4. V prípade omeškania platby je vlastník povinný zaplatiť zmluvnú pokutu uvedenú v bode 9. čl. IV.
5. 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 NP do nájmu alebo podnájmu, prevod/ predaj bytu alebo NP.
6. Vlastníci bytov na schôdzi zvolia :
 - a) zástupcu/cov vlastníkov v zmysle § 8a. ods. 5 zákona, ktorý bude zabezpečovať styk vlastníkov so správcom v rozsahu vyplývajúcom zo zákona a určenom touto zmluvou.

Zástupca vlastníkov:

 - informuje vlastníkov bytov a NP v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu,
 - je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a NP v dome v súlade so zmluvou o výkone správy,
 - je oprávnený rozhodovať o veciach len do výšky **1659,70 EUR**, v opačnom prípade rozhodujú len vlastníci bytov a NP v dome podľa § 14 zákona.
 - b) osobu, ktorá bude plniť úlohy zástupcu vlastníkov v prípade, ak ich nebude môcť plniť zvolený zástupca vlastníkov.
7. Vlastníci sú povinní na svoje náklady byt a NP udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie. Vlastníci nemôžu vykonávať úpravy v byte alebo NP bez vedomia správcu. Ustanovenia osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov, musia byť dodržané.

Vlastník bytu alebo NP v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo NP, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo NP správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. V prípade, že prístup do bytu správcovi neumožní, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

8. 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.
9. Vlastníci sú povinní umožniť na včasné požiadanie a na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo NP 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 NP, alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a NP a odpočet nameraných hodnôt; ak vlastník bytu alebo NP neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vznikuté takýmto konaním.
10. Vlastníci bytov sú povinní na požiadanie správcu pravdivo vyplniť hlásenku počtu osôb bývajúcich v byte počas roka príp. počet osôb, ktoré v nebytovom priestore vykonávajú pracovnú činnosť. Zástupcovia vlastníkov majú právo sa vyjadriť k počtu bývajúcich. Vlastník bytu 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.
11. Ak vlastník bytu, alebo NP v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov, alebo NP v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje, alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo NP v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru (§ 11 ods. 5 zákona).

čl. VI. Spôsob správy domu

1. Vlastníci v dome majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach domu 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 NP v dome. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a NP 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 NP v dome.
 - b) podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, alebo NP. V tomto prípade je na schválenie potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
 - c) výške tvorby fondu prevádzky údržby a opráv. Príspevok vlastníka do fondu prevádzky, údržby a opráv sa určuje podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lódzie alebo terasy, ak je súčasťou bytu.
3. Vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú:
 - o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
 - o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
 - o zmluve o nájme a kúpe vecí, ktorú vlastníci bytov a NP v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
 - o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,
 - o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
 - o zmene formy výkonu správy.
4. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušného pozemku alebo ich častí.
5. Ak vlastníci bytov a NP v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina. Ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP.

6. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním podľa tohto odseku, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov alebo podpis vlastníka bytu a NP v dome môže overiť aj notár alebo obec.
7. Vlastníci bytov môžu hlasovať aj za neprítomných vlastníkov na základe ich písomného úradne overeného plnomocenstva. 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 bytu alebo NP v dome. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu a NP v dome.
8. Za každý byt a nebytový priestor má jeho vlastník 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. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.
9. Pri hlasovaní sa vlastníci bytov môžu dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pri hlasovaní písomnou formou musia byť vlastníci bytov a NP 7 kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach hlasovania, o termíne a mieste hlasovania. Po vykonaní hlasovania písomnou formou správca alebo zástupca vlastníkov za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a NP zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do 5 pracovných dní od písomného hlasovania v dome spôsobom obvyklým. Aby bolo hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak zákon neustanovuje inak. V prípade neúspešného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov bytov a NP. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci možno opakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a NP.
10. Prehlasovaní vlastníci bytov a NP majú právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol. Ak sa vlastník bytu alebo NP 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 práce a správcovskú činnosť uvedenú v bode 2 až 9 čl. III predstavuje **6,50 €/mesiac/byt a nebytový priestor; slovom šesť Eur a päťdesiat centov**).
3. Vlastníci sú povinní platiť poplatok za výkon správcovskej činnosti na účet zriadený v zmysle bodu 4 čl. IV.
4. Správca je oprávnený mesačne predisponovať z účtu otvoreného v banke v zmysle bodu 4 čl. IV svoj nárok na odplatu činnosti účtovanú v zmysle bodu 2 čl. VII v úhrnej čiastke na svoj podnikateľský účet.
5. Správca je oprávnený výšku poplatku za výkon správy valorizovať o medziročnú mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien zverejnenú Štatistickým úradom SR za predchádzajúci rok k 1.1.
6. Prijmom správcu sú tiež pohľadávky vzniknuté z neplnenia alebo nedostatočného plnenia povinností vlastníkov bytov a NP a boli uhradené z peňažných prostriedkov správcu, z dôvodu dočasného nedostatku peňažných prostriedkov na účtoch vlastníkov bytov a NP alebo ide o dlhodobú pohľadávku voči neplatičovi a všetky náklady na vymáhanie pohľadávky boli v minulosti preukázateľne financované z prostriedkov správcu.

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. Prijmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
 - mesačné príspevky vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke
 - príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva

- zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu
 - prijmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak
3. Do fondu prispieva vlastník mesačne čiastkou:
 - **0,963 EUR/m² celkovej podlahovej plochy jeho bytu, nebytového priestoru a 25% z plochy balkóna, lóžie alebo terasy, ak je súčasťou bytu**
 4. Čerpanie prostriedkov fondu podlieha odsúhlaseniu vlastníkov, ktoré sa vykoná hlasovaním podľa bodu 2. čl. VI.
 5. Súhlas vlastníkov bytov na čerpanie finančných prostriedkov z fondu opráv nie je potrebný, pri objednávaní prác a služieb do **1659,70 EUR**. V tomto prípade o objednávke rozhodne zvolený zástupca vlastníkov bytov a rozhodnutie písomne oznámi správcovi.
 6. Správca je povinný prizvať zástupcu vlastníkov k preberaniu prác a služieb.
 7. 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.
 8. Finančné prostriedky fondu, ktoré neboli použité v kalendárnom roku, sa vlastníkom nevracajú, ale sa prenášajú do nasledujúceho roku.
 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 preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
 10. Pri zmene vlastníka bytu alebo NP sa nepoužité prostriedky z fondu nevracajú.

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 listkom do banky, resp. prevodným príkazom) je vlastník povinný uviesť variabilný symbol, ktorým mu bol pridelený a uvedený na predpise mesačných záloh k jeho bytu.
3. Škody, ktoré zavinil správca svojou činnosťou, ktorá je v rozpore s touto zmluvou, znáša v plnej miere správca.

čl. X. Ukončenie zmluvného vzťahu

1. Zmluvný vzťah zaniká písomnou výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán. Výpovedná lehota sú tri mesiace 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 NP na schôdzi vlastníkov bytov a NP a k nej musí byť prizvaný aj správca.
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 alebo založeného spoločenstva. 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. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a NP v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome na nového správcu alebo spoločenstvo.

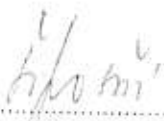
5. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a NP v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a NP v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy. Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a NP v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené 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 NP v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a NP v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne a určiť predsedu spoločenstva.


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 nápadne nevýhodných podmienok.
 - a) Túto zmluvu možno zmeniť alebo doplniť len písomnými a očíslovanými dodatkami potvrdenými oboma zmluvnými stranami.
 - b) Táto zmluva je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
 - c) Podpisom tejto zmluvy oboma stranami zaniká platnosť predchádzajúcej zmluvy o výkone správy.
 - d) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, po jednom pre každú zmluvnú stranu. Správca je povinný do 10 dní od schválenia tejto zmluvy doručiť ju každému vlastníkovi bytu a NP v dome. Na doručovanie tejto zmluvy sa vzťahuje ustanovenie § 46 Občianskeho súdneho poriadku.
 - e) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo NP v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo NP v dome práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy o výkone správy. Ak vlastník bytu alebo NP v dome nadobudol byt alebo NP v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo NP v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo NP v dome od zmluvy o výkone správy; ale záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
 - f) Nového vlastníka bytu alebo NP 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) Vlastník dáva súhlas so zákonom č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov na spracovanie osobných údajov potrebných k výkonu činnosti vyplývajúcich z tejto zmluvy.
 - h) Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom 01.04.2015 a platnosť dňom podpísania oboma zmluvnými stranami.

V Nitre, dňa 31.03.2015

V Nitre, dňa 1. 4. 2015


.....
správca


.....
Vlastník bytu - nebytového priestoru

MS Správa s.r.o.
Lipová 1, 949 01 Nitra
IČO: 47 957 646
DIČ: 2024155562

GYMNÁZIUM
Párovská 1
950 50 NITRA
-1-