

Zmluva o výkone správy domu

bytový dom : ČSA 12,14 v Moldave nad Bodvou

podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. v znení nesk. predpisov, o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
m e d z i :

Zmluvné strany :

Správca : **BodvaTel s.r.o.**

so sídlom : Školská č. 5, **045 01 Moldava nad Bodvou**

v zastúpení : **Valéria Vincová, konateľka**

IČO: **36210269**

DIČ: **2021601670**

**Spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Košice I. odd: Sro.,
Vložka č. 12853/V**

Bank.spoj.: **VÚB Košice a.s., č. ú. 1571583654 / 0200**

Úhrady od vlastníkov sa realizujú na číslo účtu: 2087896151 /0200

Vlastník bytu a nebytového priestoru :

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu so súp. č. 709 nachádzajúcom sa na ul. ČSA č. 12,14 v Moldave nad Bodvou. Zoznam vlastníkov je uvedený v podpisovej časti tejto zmluvy.
(v ďalšom texte „**vlastník – vlastníci**“)

Článok I Preambula

1.1 Vlastník/-ci bytu a nebytového priestoru je/sú podielovým spoluvlastníkom/-mi spoločných častí a spoločných zariadení nehnuteľností, zapísanej **na LV č.3204, na parc. č. 1226** a to :

S t a v b a :

Charakteristika : bytový dom

Počet bytov a nebyt. priest. : 8

Ulica/ Mesto: ČSA / Moldava nad Bodvou

Orient. číslo/ Súp. .č : 12,14/709

1.2 Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ktoré vykoná správca v rozsahu dojednanom touto zmluvou, zaväzujú vlastníka, ale aj všetkých ostatných vlastníkov bytového domu.

Článok 2 Predmet zmluvy a rozsah činnosti správcu

2.1 Predmetom tejto zmluvy je úprava vzájomných vzťahov vlastníka a správcu vo veciach týkajúcich sa komplexného zabezpečenia výkonu správy domu, a to :

2.1.1 správy spoločných častí a spoločných zariadení (ďalej „SČaSZ “) bytového domu špecifikovaného čl. 1 tejto zmluvy ,ktorá zahŕňa prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie SČa SZ,

2.1.2 poskytovania a užívania služieb a plnení poskytovaných s užívaním bytov a nebytových priestorov (ďalej „NP “) v bytovom dome, najmä zabezpečenie plnenia poskytované s užívaním bytu alebo NP (v mene a na účet vlastní – vlastníkov služby) a to :

a/ dodávku studenej pitnej vody z verejného vodovodu

b/ odvádzanie odpadových i zrážkových vôd

c/ dodávku elektrickej energie do SČaSZ

d/ upratovanie SČaSZ, odpratávanie snehu v zimnom období (podľa požiadaviek vlastníkov),

e/ poistenie obytného domu (podľa požiadaviek vlastníkov)

- f/ odpočty meracích zariadení
- g/ spracovanie vyúčtovania
- h/ deratizáciu, dezinfekciu a dezinfekciu (podľa požiadaviek vlastníkov)
- i / ochranu pred požiarmi,
- j/ havarijnú službu (podľa požiadaviek vlastníkov),

- 2.1.3 vedenie účtu domu v banke,
 - 2.1.4 vymáhanie škody a nedoplatkov
 - 2.1.5 vedenie evidencie tvorby a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
 - 2.1.6 vykonávanie ďalších činností vyplývajúcich z tejto zmluvy, alebo z osobitnej písomnej dohody vlastníkov so správ alebo z dohody jednotlivých vlastníkov a správcu (najmä ohľadne vykonania opráv v byte alebo NP), a zároveň v súlade s všeobecnými podmienkami výkonu správy (čl. II. – čl. V. Všeobecných podmienok).
- 2.2 Touto zmluvou vlastník/-ci poverujú správcu na zabezpečenie činností uvedených v bode 2.1 (2.1.1 – 2.1.6) a zaväzuje/-ú sa uhrádzať správcovi odplatu za poskytnutý výkon správy a poskytnuté služby.

Článok 3

Odplata za výkon správy a poskytnutie služieb

- 3.1 Vlastník bytu je/sú povinný/-í (sa zaväzujú) pravidelne mesačne vopred poukazovať správcovi :
 - 3.1.1 preddavky do fondu prevádzky, opráv a údržby bytového domu,
 - 3.1.2 správcom určené zálohové platby za plnenia (služby) spojené s užívaním bytov a NP,
 - 3.1.3 poplatok za správcovskú činnosť.
- 3.2 Výška platieb je uvedená v predpise platieb (ďalej „ PP “), ktorý zašle správca každému vlastníkovi.
- 3.3 Platby podľa bodu 3.2 tohto článku sú vlastníci bytov a NP povinní poukázať na účet založený správcom, a to mesačne vopred do 25. dňa príslušného mesiaca.
Spôsob platenia a platobný styk zo strany vlastníka vo vzťahu ku správcovi je možné realizovať prevažne bezhotovstným spôsobom platenia. V ojedinelých prípadoch sa platby môžu realizovať aj do pokladne správcu.
- 3.4 V prípade omeškania platby sú vlastníci povinní zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 1,5 promile z dlžnej sumy za každý deň omeškania až do zaplatenia.
- 3.5 Vlastníci bytov a NP sú povinní písomne alebo osobne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodujúce pre výpočet zálohových platieb, resp. vyúčtovanie zálohových platieb (hlavne zmenu počtu bývajúcich, prenájom bytu, predaj bytu ...) do 5-tich dní od vzniku uvedených skutočností. V opačnom prípade sa zaväzujú zaplatiť zmluvnú pokutu vo výške 0,33 € za každý deň omeškania s plnením tejto povinnosti.
- 3.6 Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je oprávnený disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa k účtu domu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.

Článok 4

Povinnosti a práva vlastníka bytu

- 4.1 Vlastník/-ci bytu a NP je/sú povinný/-í :
 - 4.1.1 na požiadanie správcu pravdivo vyplniť čestné prehlásenie o počte osôb bývajúcich v byte počas roka a o počte osôb, ktoré v nebytovom priestore vykonávajú pracovnú činnosť,
 - 4.1.2 oznámiť správcovi zmenu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru a pred prevodom vlastníctva vyžiadať si od správcu potvrdenie o tom, že nemá nedoplatky na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv za plnenia spojené s užívaním bytu,
 - 4.1.3 udržiavať na svoje náklady byt a nebytový priestor v stave spôsobilom na riadne používanie. O úpravách v byte alebo nebytovom priestore sú povinní upovedomiť správcu. Ust. osobitných predpisov, najmä stavebného zákona a bezpečnostných predpisov týmto nie sú dotknuté,
 - 4.1.4 odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch, NP, na SČ alebo SZ bytového domu spôsobili sami, prípadne osoby, ktoré ich byt alebo NP užívajú,
 - 4.1.5 na požiadanie umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu správcovi alebo osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu, za účelom vykonania obhliadky alebo údržby, ak opravu nezabezpečujú sami, alebo ak ide o opravu SČ alebo SZ bytového domu prístupných z ich bytu alebo NP, alebo ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby vody a tepla v byte alebo NP a odpočet nameraných hodnôt.

V prípade neumožnenia prístupu do bytu je vlastník povinný znášať všetky škody a dodatočné náklady, ktoré v súvislosti s nesprístupnením bytu vznikli,

- 4.1.6 bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi poškodenie alebo závalu na meracích zariadeniach v byte a NP (TUV, SV, teplo). V prípade nesplnenia si tejto povinnosti zodpovedá za škodu, ktorá tým vznikla správcovi alebo ostatným vlastníkom v bytovom dome.
- 4.2 Práva a povinnosti vyplývajúce z tejto zmluvy pre vlastníka bytu alebo NP prechádzajú pre prípad prevodu alebo prechodu bytu alebo NP na právneho nástupcu vlastníka. Nový vlastník pristupuje k tejto zmluve v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov. Prevodom alebo prechodom bytu alebo NP na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od tejto zmluvy, avšak záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.
- 4.3 Vlastník bytu alebo NP je oprávnený individuálne v priebehu roka vyžiadať si od správcu informáciu o výške zostatku vo fonde opráv za bytový dom.
- 4.4 Ak vlastník bytu alebo NP svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov v tomto bytovom dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt, spoločné časti, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo bytového domu alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov, ďalej ak ohrozuje bezpečnosť, porušuje dobré mravy v bytovom dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka nariadiť predaj bytu. Vlastníci bytov a NP si tieto vzťahy upravujú domovým poriadkom.

Článok 5

Rozúčtovanie a vyúčtovanie zálohových platieb za služby poskytované s užívaním bytu alebo NP

- 5.1 Skutočné náklady za poskytnuté plnenia vyúčtuje správca na jednotlivé byty a NP v súlade s touto zmluvou takto:
- 5.1.1 **Vodné**
množstvo namerané určeným meradlom v byte
 - 5.1.2 **Stočné**
množstvo namerané určeným meradlom v byte
 - 5.1.3 **Straty studenej vody**
podľa pomeru nameraných hodnôt na určených meradlách
 - 5.1.4 **Zrážková voda**
podľa podlahovej plochy bytov
 - 5.1.5 **Poistenie domu**
podľa spoluvlastníckeho podielu
 - 5.1.6 **Elektrická energia a SČaSZ bytového domu**
podľa počtu osôb
 - 5.1.7 **Poplatok za odčítanie určených meradiel**
podľa počtu určených meradiel
 - 5.1.8 **Poplatok za spracovanie vyúčtovania**
podľa počtu vyúčtovaní
- 5.2 **Nový predpis platieb** za plnenia poskytované s užívaním bytu bude aplikovaný od kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo vyúčtovanie zaslané vlastníčkovi alebo v prípade zmeny cien dodávaných služieb alebo ak dôjde na strane vlastníka k takým zmenám, ktoré môžu tento predpis ovplyvniť (napr. : zmena počtu osôb užívajúcich byt alebo NP) .

Článok 6

Spôsob správy domu

- 6.1 Správca je povinný vykonávať správu bytového domu samostatne, v mene a na účet vlastníkov a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov pred súdom. Správu bytového domu vykonáva správca vlastnými zamestnancami. Zabezpečiť prevádzku, údržbu a opravy SČaSZ bytového domu je oprávnený vykonávať aj prostredníctvom dodávateľov, a to na základe uzatvorených dodávateľských zmlúv alebo objednávok.
- 6.2 Spôsob správy domu uplatňovaný oboma zmluvnými stranami je podrobne upravený v článku VI. **Všeobecných podmienok výkonu správy.**

Článok 7

Poplatok za výkon správcovskej činnosti

- 7.1 Odmena správcovi za výkon správy v rozsahu dohodnutom touto zmluvou je určená dohodou zmluvných strán podľa zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
- 7.2 Poplatok za výkon správcovskej činnosti je uvedená v čl. VIII. Všeobecných podmienok výkonu správy.
- 7.3 Správca je oprávnený každoročne upraviť výšku odmeny za správcovskú činnosť v súlade s bodom 9.5 tejto zmluvy, čo berie vlastník bytu a NP na vedomie a je s tým uzrozmeneý.

Článok 8

Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

- 8.1 Na úhradu nákladov spojených s prevádzkou domu a na zabezpečenie údržby, opráv, obnovu a modernizáciu SČ a SZ do - mu slúži Fond prevádzky, údržby a opráv.
- 8.2 Vlastníci sú povinní mesačnými platbami prispievať na tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv, a to podľa veľkosti spo - luvlastníckeho podielu, ak sa dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov nedohodnú inak.
- 8.3 Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu. V prípade, že výška fondu prevádzky, údržby a opráv je nepostačujúca na krytie potrebných opráv, správca vykoná údržbu a opravy len do výšky stavu fondu a nezodpovedá za nevykonané opravy potrebné pre chod bytového domu.
- 8.4 Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv sa vedú oddelene od účtov správcu v banke a to osobitne pre každý spravovaný dom
- 8.5 Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslu - šenstva a príslušenstva je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv. Vedenie tejto agendy správca vykonáva za osobitnú odplatu v súlade s ust. čl. VIII bod 2. Všeobecných podmienok výko - nu správy.
- 8.6 Podrobné podmienky hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv upravuje čl. VII. Všeobecných podmienok výko - nu správy.
- 8.7 Správca je každoročne oprávnený navrhnúť vlastníkom domu zvýšenie poplatku do fondu v súlade s dosiahnutou infláciou s tým, že ak vlastníci toto zvýšenie neschvália, postupuje sa podľa bodu 8.3 tejto zmluvy.

Článok 9

Osobitné dojednania

- 9.1 Pri poukazovaní platie b prostredníctvom vkladového lístku do banky, resp. prevodného príkazu, sú vlastníci bytov povinní **uviesť variabilný symbol**.
- 9.2 **Vlastník/-ci týmto splnomocňuje/-ú správcu na :**
 - 9.2.1 **výkon záložného práva**
vyplývajúceho zo Zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení nesk. zmien a do - plnkov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí do - mu, 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
 - 9.2.2 **uzatváranie nájomných zmlúv**
na spoločné nebytové priestory, SČaSZ bytového domu v prípade, ak s prenájomom písomne súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov,
 - 9.2.3 **právne úkony týkajúce sa :**
 - a/ **mimosúdneho vymáhania pohľadávok**
najmä: vyzývanie na zaplatenie, písomné upomínanie, splnomocnenie na to oprávnenú právnickú osobu na vý - kon verejnej dražby bytu alebo NP atď.) a
 - b/ **súdneho vymáhania pohľadávok**
najmä: podanie návrhu na platobný rozkaz, podanie žaloby, vymáhanie nedoplatkov na platbách d o fondu

prevádzky, údržby a opráv, na zálohovitých platbách na úhradu služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na platbách za vykonávanie správy správcom.

Náklady s tým spojené sa uhrádzajú z fondu prevádzky, údržby a opráv s tým, že po náhrade trov súdneho alebo mimosúdneho konania dlžníkom, sa vymožené náhrady vrátia do tohto fondu. Správca vymoženú zmluvnú pokutu použije na krytie iných nákladov súvisiacich s výkonom správy, krytie právnych nákladov alebo realizáciu vymoženosti právnych nárokov.

- 9.3 V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, dáva vlastník správcovi súhlas so spracovaním osobných údajov uvedených v tejto zmluve v informačnom systéme správcu, za účelom zabezpečenia výkonu správy v rozsahu stanovenom touto zmluvou. Správca je oprávnený použiť uvedené osobné údaje aj v prípadoch, keď to vyžadujú platné právne predpisy na území SR, prípadne súdy, orgány činné v trestnom konaní, orgány štátnej správy alebo orgány miestnej samosprávy, v opačnom prípade sú vlastníci bytov oprávnení svoj súhlas odvolať. Vlastníci dávajú svoj súhlas na dobu neurčitú. Zmenu osobných údajov sú vlastníci povinní bezodkladne oznámiť správcovi.
- 9.4 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy je príloha, ktorou sa ku dňu podpísania zmluvy určuje výška mesačnej zálohovej platby na zabezpečenie plnenia a služieb spojených s užívaním bytu, vrátane poplatku za výkon správy a mesačný preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, v ktorom sa príslušný byt nachádza.
- 9.5 Správca je oprávnený meniť štruktúru výšky mesačných zálohových platieb, ak je na to dôvod vyplývajúci zo zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny výšky DPH, výšky inflácie vykázané Štatistickým úradom SR alebo zmeny štruktúry a rozsahu poskytovaných služieb podľa požiadaviek zo strany vlastníkov bytov.
- 9.10 Správca nezodpovedá za škody vzniknuté v dôsledku toho, že vlastníci bytov a nebytových priestorov neakceptujú jeho upozornenia a odporúčania vyplývajúce z platných právnych predpisov, najmä ak neposkytnú súhlas k realizácii opráv a údržbe spoločných častí a spoločných zariadení domu a obnove, a napriek upozorneniu správcu trvajú na svojom rozhodnutí majúcom za následok vznik škody.

Článok 10

Trvanie a ukončenie zmluvného vzťahu

- 10.1 Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
- 10.2 Ukončenie platnosti zmluvy je možné :
- a/ **uplynutím času na ktorý bola uzavretá**
 - b/ **dohodou**
 - c/ **vypovedaním.**
- 10.3 Výpoveď tejto zmluvy môžu podať vlastníci ako aj správca.
- 10.4 Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu túto zmluvu vypovedať len na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak si nevytvárajú na správu spoločenstvo vlastníkov, v takom prípade je potrebná dvojtretinová väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- Výpovedná lehota je tri mesiace (prípadne dlhšia ako sa strany dohodnú), ktorá začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
- 10.5 Ak správca končí svoju činnosť podľa tejto zmluvy je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr však v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať novému správcovi alebo spoločenstvu vlastníkov všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účte v banke na účet nového správcu alebo spoločenstva vlastníkov, vrátane všetkých aktív a pasív a odovzdá novému správcovi alebo spoločenstvu všetky súdne spory týkajúce sa tohto domu.
- 10.6 Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy a vlastníci bytov najneskoršie do jedného roka od výpovede neuzatvoria novú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká v takomto prípade spoločenstvo priamo zo zákona.
- Súčasne 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. Ustanovenie § 7a ods. 1 druhej vety zákona (potreba dvojtretinovej väčšiny na zmenu formy správy) sa nepoužije a predsedu spoločenstva určí správca.)

