Z M L U V A č. 113/2012
o v ý k o n e s p r á v y

uzatvorená podľa § 8a ods. 1 zákona Národnej rady SR č. 182/1993 Z. z. v platnom znení o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi týmito zmluvnými stranami:

Vlastník bytu	Byt č.	Dátum nar.	Adresa
Hriciková Mária	6		Ľ. Kossutha 612/57 077 01 Kráľovský Chlmec

ďalej len „ vlastník “

a

Mesto Kráľovský Chlmec, ul. Ľ. Kossutha 99, 077 13 Kráľovský Chlmec, IČO: 331619, zastúpený primátorom Mgr. Jozef Balog.

ďalej len „ správca “

Č L Á N O K I.
Ú v o d n é u s t a n o v e n i a

Vlastník bytu uzatvára zmluvu o výkone správy a poveruje Mesto Kráľovský Chlmec ako správcu zabezpečovaním správy, prevádzky, údržby, opráv, právnymi úkonmi týkajúcimi sa spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu č. 7 na ulici Ľ. Kossutha 57 v Kráľovskom Chlmci súpisné č. 612, postavenom na parcele č. 688/8, zapísanej v k. u. Kráľovský Chlmec na liste vlastníctva č. 3181 zabezpečovaním plnení spojených s užívaním bytu a ďalších služieb za podmienok nižšie dojednaných.

Č L Á N O K II.
P r á v a a p o v i n n o s t i s p r á v c u

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu bytového domu, spoločných časti a spoločných zariadení bytového domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytu (k nebytovému priestoru) v bytovom dome.

2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný:
   a) zabezpečiť opravu a údržbu bytového domu, spoločných časti a spoločných zariadení bytového domu podľa odôvodnených požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a pod.).
   b) zabezpečiť poskytovanie služieb spojených s užívaním bytu
   - dodávku vody z verejných vodovodov
   - odvádzanie odpadových vôd
   - osvetlenie spoločných časti a spoločných zariadení bytového domu
   - prevádzku spoločnej televíznej antény

   c) zabezpečovať ďalšie služby a plniť ďalšie povinnosti na ktorých sa zmluvné strany písomne dohodnú vo forme dodatku k tejto zmluve.
   d) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s odbornou starostlivosťou a za podmienok uvedených v tejto zmluve
   e) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome pri uplatnení ich nárokov na náhradu škody, ktorá im vznikla protiprávnym konaním tretích osôb alebo protiprávnym konaním iného vlastníka bytu alebo nebytového priestoru
   f) sústavne kontrolovať správnosť a úplnosť úhrad za plnenia poskytnuté správcom v zmysle tejto zmluvy a úhrad preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky
   g) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
   h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 Zákona NR SR č. 367/2004 Z. z., ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov
   i) podať návrh na vykonanie exekúcie.

3. Správca stanovuje vlastníkom bytov v bytovom dome výšku mesačných preddavkov za plnenia uvedené v článku II. odsek 2) písmeno b) pričom vychádza zo skutočných nákladov účtovaných za predchádzajúce obdobie a predpokladaných nákladov na nasledujúci rok.

4. Správca je oprávnený upraviť výšku mesačných preddavkov, ak to odôvodňujú zmeny právnych predpisov, rozhodnutia cenových orgánov, zmeny charakteru poskytovaných služieb alebo ak sa na tom dohodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

5. Skutočné náklady za poskytnuté plnenia rozúčtuje správca na jednotlivé byty a nebytové priestory v bytovom dome takto:
   a) podľa meraných hodnôt (upravených koeficientom) za
   - dodávku studenej vody (kde je namontovaný merač)
   - odvádzanie odpadových vôd
   b) podľa počtu osôb (osobomesiace) za
   - dodávku studenej vody za byty (kde nie je namontovaný merač pretečeného množstva studenej vody) rozpočtom rozdielu nameranej spotreby pri vstupe do bytového domu a súčtu nameranej spotreby vody za byty, kde je namontovaný merač.
   c) podľa plochy bytu a spoluvlastníckeho podielu
   - osvetlenie spoločných časti a zariadení bytového domu (rozpočet spotreby elektrickej energie).
   d) rovnakým dielom za
   - používanie spoločnej televíznej antény

6. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných časti bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou bytového domu.
   Ak správca skončí svoju činnosť je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetok písomnej agendy, ktoré súvisia so správou bytového domu osobe poverenej vlastníkmi bytov, novému správcovi alebo spoločenstvu. Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcom po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.
   Ak do jedného roka neuzavrú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome novú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona.
   Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinností vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou bytového domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.
   Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.

7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť správcovi do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. Preplatky do fondu prevádzky údržby a opráv sa vlastníkom bytov a nebytových priestorov nevracajú, prechádzajú do nasledujúceho roku. Preplatok zistený pri vyúčtovaní poplatkov spojených s užívaním bytu a nebytových priestorov je správca povinný vrátiť vlastníkom do 30 dní odo dňa doručenia vyúčtovania za predpokladu, že vlastník nemá žiaden dlh voči správcovi. Správca je oprávnený započítať preplatok z vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru voči dlhu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, ktorý správca eviduje v čase vyúčtovania skutočných nákladov voči vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru. Písomnú reklamáciu môže vlastník bytu uplatniť do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia ročného vyúčtovania.

8. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením úhrady peňažných čiastok podľa odsek 7) je povinná zaplatiť úroky z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov (Nariadenie vlády SR č. 586/2008 Z.z.). Nároky na náhradu škody nie sú tým dotknuté.

9. Ak sa na účte nenachádza dostatok finančných prostriedkov na úhradu zmluvne zabezpečených služieb a tovarov v súlade s ustanovením § 8b ods. 4 Zákona č. 367/2004 Z. z. zodpovedajú za úhradu vzniknutých záväzkov priamo vlastníci bytov a nebytových priestorov.

10. Správca nezodpovedá za škodu spôsobenú nerealizovaním opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov na fonde opráv alebo neohlásením zistených závad zo strany vlastníkov s výnimkou, že závadu správca obvyklým spôsobom má možnosť zistiť.

11. Správca nezodpovedá za nerealizované opatrenia ukladané predpismi v súvislosti s výkonom správy bytového domu z dôvodu nesúhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo nedostatku finančných prostriedkov na fonde opráv. Predpismi sa rozumie vykonanie zákonnými predpismi uložených povinností spojených s výkonom správy bytového domu a vlastníctvom bytového domu.

12. Správca nezodpovedá za škody a ich následky spôsobené neoprávneným zásahom vlastníkov alebo tretích osôb bez vedomia a súhlasu správcu do spoločného majetku v bytovom dome.

13. Správca nezodpovedá za škody spôsobené vplyvom porúch a ich následkov na spoločných zariadeniach bytového domu, správcovi neprístupných alebo v bytových a nebytových priestoroch vlastníkov.

14. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby , na ktoré ich správca upozornil, správca nezodpovedá za škody vzniknuté ich nevykonaním.

15. Písomnosti, ktoré správca bytovom domu zasiela prostredníctvom pošty ako doporučenú zásielku, sa na účely tejto zmluvy považujú za doručené vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru aj vtedy, ak :
   – vlastník bytu alebo nebytového priestoru odoprie zásielku prevziať,
   – zásielka nebola vyzdvihnutá v úložnej lehote,
   – nebolo možné vlastníka bytu na evidovanej adrese pobytu zastihnúť a preto doručenie nie je možné.

   V uvedených prípadoch sa zásielka považuje za doručenú tretí deň od uloženia zásielky na pošte.

ČLÁNOK III.
Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

1. a) Práva a povinnosti vlastníkov bytov upravuje zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení /§ 11 až §14/ a ustanoveniami tejto zmluvy.
   b) Za hlásenie porúch na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je zodpovedný každý vlastník.

2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv a správy bytovom domu je vlastník bytov povinný poukazovať mesačne:
   a) preddavok za služby spojené s užívaním bytu v súlade s čl. II. bod 3 .
   b) paušálny poplatok za výkon správy.
   c) príspevok do fondu prevádzky, opráv a údržby spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstvá.

   Výšku paušálneho poplatku a výšku príspevku do fondu prevádzky podrobne obsahuje „ Evidenčný list“, ktorý je prílohou tejto zmluvy

3. Platby podľa odseku 2) je vlastník bytu, spoločných častí a zariadení povinný poukazovať správcovi **mesačne vopred, najneskôr do posledného dňa** predchádzajúceho mesiaca podľa § 10 zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení prostredníctvom Inkasného strediska na účet správcu alebo v hotovosti do pokladne správcu.

4. V prípade omeškania s platbami podľa čl. III. odsekov 2) a 3) je vlastník bytu a nebytového priestoru povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania podľa ustanovení Občianskeho zákonníka a súvisiacich predpisov, zmluvnú pokutu podľa § 554 Občianskeho zákonníka vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý i začatý deň omeškania.
   Zmluvnú pokutu a úrok z omeškania je oprávnený správca vymáhať aj po zániku tejto zmluvy.

5. Vlastník bytu je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi prenájom bytu inej osobe a ďalšie skutočnosti rozhodné na určenie výšky úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.

6. Vlastník bytu sa zaväzuje umožniť vstup do bytu na čas nevyhnutný za účelom vykonania opráv a odčítania namontovaných meračov v byte (vodomery) správcovi alebo osobe správcom poverenej. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté týmto konaním.

7. Správca si vyhradzuje právo v prípade omeškania vlastníka s úhradou platieb za poskytnuté služby viac ako 2 mesiace odstaviť pitnú vodu a za tým účelom vykonať opatrenia v bytovom dome, byte a nebytových priestorov vlastníka. Vlastník bytov a nebytových priestorov podpísaním tejto zmluvy udeľuje správcovi súhlas na tento úkon.

8. Platby vyčíslené podľa čl. III. vlastník bytu bude uhrádzať od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po nadobudnutí vlastníctva.

9. Vlastník bytu je povinný pri prevode bytu uhradiť správcovi predpokladané náklady spojené s užívaním bytu zodpovedajúce obdobiu, počas ktorého vlastník byt užíval a to pre účely koncoročného rozúčtovania nákladov daného roka. Výšku predpokladaných nákladov určuje správca.

ČLÁNOK IV.
Spôsob správy spoločných častí spoločných zariadení a príslušenstva domu

1. Vlastníci bytov uplatňujú a vykonávajú svoje právo účasti na správe bytového domu najmä tým, že sa osobne zúčastňujú na schôdzach vlastníkov bytov z podnetu najmenej nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, alebo z vlastného podnetu podľa potreby.

2. Vlastníci bytov rozhodujú o otázkach týkajúcich sa spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, príslušenstva a pozemku, najmä o výške tvorby a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome. Za každý byt v bytovom dome má vlastník jeden hlas. Spoluvlastníci bytu majú spolu jeden hlas pripadajúci na ich byt. Ich hlas platí len ak majú zhodný prejav vôle.

3. Výkon správy bytového domu, opravy a údržby spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a príslušenstva zabezpečuje správca predovšetkým vlastnými kapacitami, alebo ak je to hospodárnejšie, dodávateľským spôsobom (napr. výťahy, revízna činnosť).

ČLÁNOK V.
Spôsob a oprávnenie hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Fond prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "fond") slúži na krytie nákladov spojených s údržbou, opravami spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu.
   Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak je súčasťou bytu balkón, loggia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky , údržby a opráv bytového domu sa započítava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, loggie alebo terasy.
2. Súčasťou fondu sú aj úroky z finančných prostriedkov na účte, a výnimočne aj výnosy z podnikateľskej činnosti, napr. výnos zo získania priestoru na výstavbu, prípadne nadstavbu bytu, nového nebytového priestoru.

ČLÁNOK VI.
Prevádzka oprava a údržba domu

1. Výšku mesačného preddavku do fondu na úhradu nákladov spojených s výkonom správy bytového domu, (článok II. odsek 2 písmeno b) vypočíta správca spôsobom uvedeným v čl. II. odsek 3). Tieto prostriedky nesmie správca použiť na iné účely.
2. Náklady spojené s výkonom správy bytového domu, bytov a nebytových priestorov správca jednotlivým vlastníkom bytov zúčtuje podľa článku II odsek 5) a 6).
3. Na údržbu, opravy, prípadne zlepšenie technického stavu bytového domu, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu prispievajú vlastníci bytov do fondu mesačnými preddavkami určenými podľa čl. III. odsek 2) mimoriadnymi príspevkami podľa rozhodnutia väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome.
4. Prostriedky fondu uvedené v odseku 1) môže správca použiť len na financovanie opráv, údržby, zlepšenie technického stavu, prípade na iné investície s vykonaním ktorých súhlasí nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome. Predchádzajúci súhlas vlastníkov bytu nie je potrebný na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade čiastku 500,- €.
5. Prostriedky fondu vedie správca na osobitnom účte v analytickom členení podľa jednotlivých vchodov. Nesmie ich použiť na krytie nákladov iných bytových domov vo svojej správe alebo vlastníctve. Na konci kalendárneho roka je správca povinný oboznámiť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so stavom fondu.
6. Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu sú :
   - mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
   - príjem za prenájom spoločných častí bytového domu, spoločných zariadení bytového domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku
   - výnosy z účtu domu vedeného v banke
   - príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa zákona
   - zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu
   - príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí bytového domu alebo spoločných zariadení bytového domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nedohodli inak.

ČLÁNOK VII.
Osobitné ustanovenia

1. Vlastníci bytov splnomocňujú správcu na všetky právne úkony v ich mene na splnenia povinnosti podľa článku II odsek 2). Z týchto úkonov sú zaviazaní priamo vlastníci bytov v bytovom dome.
2. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.
3. O prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru vlastník bytu a nebytových priestorov sa zaväzuje bez zbytočného odkladu informovať správcu. V prípade porušenia tohto záväzku prevodca sa zaväzuje zaplatiť správcovi zmluvnú pokutu vo výške 200,- € za každý začatý mesiac omeškania a to v lehote 15 dní odo dňa porušenia tohto zmluvného záväzku. Úroky z omeškania a zmluvná pokuta sú vymáhateľné aj po zániku tejto zmluvy.

4. V prípade zistenia neoprávneného odberu služieb (energii) vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru správca je povinný :
   - oznámiť túto skutočnosť orgánom činným v trestnom konaní,
   - vykonať technický zásah za účelom ukončenia ďalšieho neoprávneného odberu
   - za škodu spôsobenú správcovi bytového domu neoprávneným odberom zodpovedá vlastník bytu, ktorý uskutočnil neoprávnený odber.
5. Na zariadeniach dodávajúcich služby (média) do bytu, nebytového priestoru alebo do spoločných častí a zariadení bytového domu, nie je možné uskutočniť stavebné úpravy ani udržiavacie práce bez písomnej žiadosti vlastníka o svojom zámere. Správca k zámeru vlastníka do 7 dní zaujme písomné stanovisko.
6. Zmluvné strany sa dohodli, že výšku poplatku za výkon správy podľa čl. III. Odstavec 2) písmeno b) môže správca upravovať jedenkrát ročne podľa miery inflácie.

ČLÁNOK VIII.
Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú.
2. Každá zo zmluvných strán môže zmluvu vypovedať, a to k 30. júnu alebo k 31. decembru bežného roka. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome môžu zmluvu vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Výpovedná lehota je 6 mesiacov, a začína plynúť od prvého júla kalendárneho roka, ak výpoveď bola doručená do 30. júna v kalendárnom roku alebo od prvého januára ďalšieho roka, ak výpoveď bola doručená do 31. decembra v kalendárnom roku. Pred ukončením výpovednej lehoty zmluvné strany sú povinné vysporiadať finančné vzťahy medzi sebou.
3. Táto zmluva nadobúda platnosť momentom podpísania a účinnosť momentom nadobudnutia vlastníctva k bytu v bytovom dome.
4. Účastníci tejto zmluvy sa dohodli na tom, že momentom podpísania tejto zmluvy predchádzajúca zmluva o výkone správy uzavretá medzi Mestským bytovým hospodárstvom a vlastníkom stráca platnosť a účinnosť.
5. Zmluvné strany prehlasujú, že uzavretie zmluvy je prejavom ich slobodnej vôle. Zmluvné strany potvrdzujú, že sa oboznámili s obsahom zmluvy a na znak súhlasu zmluva je zmluvnými stranami vlastnoručne podpísaná

V Kráľovskom Chlmci dňa 20. marca 2012

v.r	..... v.r.
.....	.....
Mgr. Jozef Balog primátor mesta	vlastník(ci) bytu