

Zmluva o výkone správy č. 20-4-87-02-001

podľa zák. č. 182 / 1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

uzatvorená medzi týmito zmluvnými stranami :

Objednávateľ – vlastníci bytov a NP bytového domu: 1B-8B, 1N2-PR.9

Adresa : Krátka 548, 900 66 Vysoká pri Morave

byt č.	meno a priezvisko	podiel	podiel na spoločných častiach a zariadeniach a pozemku	dátum nar.	korešpondenčná adresa	telefónne číslo	e-mail:
1-B	BVG Group plus,s.r.o.,	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
2-B	BVG Group plus,s.r.o.,	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
3-B	BVG Group plus,s.r.o.,	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
4-B	BVG Group plus,s.r.o.,	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
5-B	BVG Group plus,s.r.o.,	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
6-B	BVG Group plus,s.r.o.,	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
7-B	BVG Group plus,s.r.o.,	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
8-B	Vynáhliková Gabriela	1/1			Holekova 6, 811 04 Bratislava		
1-N2	MH 21,s.r.o.,	1/1			Nám. A.Kadnára 409/9, Vysoká pri		
12-N1	BVG Group plus,s.r.o.	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
Pr.8-A	BVG Group plus,s.r.o.	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
Pr.8-B	Vynáhliková Gabriela	1/1			Holekova 6, 811 04 Bratislava		
Pr.8-C	BVG Group plus,s.r.o.	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
Pr.8-D	BVG Group plus,s.r.o.	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
Pr.8-E	BVG Group plus,s.r.o.	1/1			Závodská 519, Veľké Leváre,908		
Pr. 9	Obec Vysoká pri Morave	1/1			Hlavná 196, 900 66 Vysoká pri Morave		

(ďalej aj len „vlastníci“)

Vykonávateľ správy – správca :

meno (názov) :

TERMMING, a.s.

sídlo :

Mlynské Nivy 61, 827 11 Bratislava

zastúpený:

**Rastislav Maršálek-poverený podpisom na
základe plnej moci**

IČO :

35972254

DIČ :

2022102126

IČ DPH :

SK 2022102126

bankové spojenie :

Tatra banka a.s.

č. účtu:

2620004693/1100

**akciová spoločnosť zapísaná v OR Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa,
vločka č. 3779/B**

(ďalej aj len „správca“)

Článok I. Predmet zmluvy

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu vo Vysoká pri Morave, súpisné číslo 548, ktorý je podľa Listu vlastníctva č. 4079 postavený na pozemku parcelného čísla 600/2 o výmere 552 m², katastrálne územie Vysoká pri Morave, obec Vysoká Pri Morave, okres Malacky (ďalej aj len „**dom**“) uzatvárajú zmluvu o výkone správy a poverujú správcu zabezpečením správy domu, zabezpečením prevádzky, údržby a opráv spoločných častí a zariadení domu, spoločných zariadení a príslušenstva domu, a všetkých služieb a plnení súvisiacich s užívaním bytov, nebytových priestorov, spoločných priestorov a spoločných zariadení a príslušenstva domu za podmienok dojednaných touto zmluvou.

2. Vlastníci sa zaväzujú za poskytnuté služby uhrádzať pravidelné mesačné poplatky za správu domu a vykonané služby.

3. Správca prevezme dom fyzickým prevzatím od predchádzajúceho správcu na základe písanej zápisnice. V zápisnici sa uvedú odovzdávané podklady a doklady týkajúce sa domu alebo ktoré súvisia so správou domu, a to najmä, avšak nielen, dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby a všetky zostavy týkajúce sa záväzkov a pohľadávok voči vlastníkom a iným právnym subjektom (tieto doklady musia byť k zápisnici priložené). Zápisnica musí obsahovať popis spoločných častí a spoločných zariadení domu a technický stav domu.

4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku zastavanom domom je daný podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.

Článok II.

Práva a povinnosti správcu

1. Správca sa zaväzuje vykonávať správu spoločných častí a spoločných zariadení domu a prevádzku domu tak, aby bol zabezpečený nerušený výkon vlastníckych a užívacích práv k bytom v dome.

Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne, v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

2. Na splnenie svojho záväzku je správca povinný :

a) starať sa o údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu podľa požiadaviek väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, stavebný zákon).

b) vypracovať ročný plán opráv vrátane odborných prehľadok vyhradených technických zariadení, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

c) zabezpečovať poskytovanie nasledovných plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:

- dodávka studenej vody a odvádzanie odpadových vôd,
- dodávka plynu
- údržba spoločných častí a zariadení domu,
- rozúčtovanie poplatku za : bankové, poštovné a inkasné poplatky, odmeny zástupcov, súdne poplatky a náklady spojené s právnym a exekučným vymáhaním nedoplatkov ,
- odmeny zástupcom domu určia vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov.

d) zabezpečovať ďalšie služby a ich plnenie, na ktorých sa zmluvné strany dohodnú

e) hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. V rámci vedenia ekonomickej agendy zabezpečuje správca ďalej tieto služby :

- sledovanie a zapisovanie došlých platieb na kartu vlastníkov,
- vyhotovenie upomienok neplatičom a sledovanie úhrad nedoplatkov,
- vyhotovenie ročnej uzávierky na dom,
- vyhotovenie ročného vyúčtovania služieb na jednotlivé byty,
- realizáciu zmien výšky príspevku do Fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkom na základe písomného doručenia zápisnice zo schôdze vlastníkov v súlade s platnými právnymi predpismi.

f) Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo ako aj samostatné analytické účty za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a

opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom.

Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie použiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

g) Správca je povinný umožniť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv po predchádzajúcom písomnom alebo telefonickom ohlásení vlastníka s dohodnutým termínom stretnutia minimálne tri dni vopred.

h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca má právo podať návrh na výkon dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome po neuhradení troch mesačných predpisov preddavkov za služby spojené s bývaním a troch mesačných predpisov do fondu prevádzky, údržby a opráv a zároveň ak je taký návrh schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

ch) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné pre riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a zákonom č. 182/1993 Z. z. v platnom znení.

i) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v 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 v dome, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

j) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.

k) vymáhať vzniknuté nedoplatky.

l) podať návrh na exekučné konanie.

3. Správca určí vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome výšku mesačných preddavkov za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, ktorá vychádza z predpokladaných ročných nákladov, pričom základom pre vyjadrenie preddavku za jednotlivé služby sú skutočné náklady za predchádzajúci rok.

4. Správca je oprávnený zmeniť výšku mesačných preddavkov za plnenia v priebehu roka smerom hore len v prípade systémových zmien, rozhodnutím cenových orgánov alebo legislatívnych zmien, v prípade zmeny rozsahu poskytovaných služieb alebo v prípade, ak skutočne vynakladané celkové náklady sa zvýšia oproti dohodnutým o viac ako 5 %.

5. Skutočné náklady za poskytnuté plnenie rozúčtuje správca na jednotlivé byty v dome takto :

a) dodávka studenej vody a odvádzanie odpadových vôd

Správca objektu zmluvne zabezpečí dodávku studenej vody od BVS a rozúčtovanie nákladov na byt. Vlastník uhradí podiel nákladov podľa spotreby vody nameranej na meradle v byte alebo v nebytovom priestore vo vzťahu k fakturačnému meradlu. Vlastníci, ktorí nemajú osadené vodomery, sa berú ako meraná dodávka studenej vody v množstve 31 m³/osoba a rok a uhradia náklady na dodávku studenej vody vo vzťahu k fakturačnému meradlu. To isté platí i u odvádzanej vody.

Vlastníkovi, ktorý nemá nainštalovaný vodomerný na studenú vodu, alebo vykoná demontáž vodomera na studenú vodu, nemá overené meradlo spotreby vody ani po písomnej výzve správcu , má porušenú plombu na meradle, bude mu účtovaná spotreba studenej vody 50 m³/osoba/rok.

b) osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu

Správca objektu zmluvne zabezpečí dodávku elektrickej energie do spoločných priestorov. Vlastník bytu uhradí náklady podľa počtu osôb v byte.

c) údržba spoločných častí a zariadení domu – fond prevádzky, údržby a opráv

Údržbu uvedených spoločných častí a zariadení v dome zabezpečuje správca domu v zmysle čl. II. ods. 2a) tejto zmluvy. Náklady sú hradené z fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Vlastník sa podieľa na úhradách do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

d) odmena za výkon správy

Vlastník bytu hradí paušálnu odmenu správcovi bytového domu vo výške 5,80€/mesiac, vrátane DPH/mesiac. Správca má právo jednostranne zvýšiť odmenu za výkon správy na základe medziročného inflačného rastu udaného Štatistickým úradom SR.

e) ostatné poplatky

uvedené v Čl. II. bod 2 písm. c) a na ktorých sa zmluvné strany dohodnú. Vlastník bytu hradí poplatky podľa skutočných nákladov na každý byt a nebytový priestor v dome .

6. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstve domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný do 31. mája nasledujúceho roka vykonať vyúčtovanie použitia fondu

prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Ak správca nedodrží uvedený termín a nepredloží písomnú správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok každému vlastníkovi bytu, vyúčtovanie použitia fondu , prevádzky, údržby a opráv domu a úhrad za plnenia v lehote uvedenej v prvej vete tohto odseku 6., nemá nárok na platby za správu až do ich predloženia vlastníkom bytov. Vlastník bytu je v takom prípade oprávnený znížiť platby správcovi o poplatok za správu.

Ak vlastník bytu neumožní vykonať poverenému zástupcovi správcu odpočty energií vo svojom byte alebo uvedie nesprávne hodnoty stavu meradiel, ktoré v byte má a správca bude nútený prepracovať vyúčtovanie plnení , náklady na prepracovanie a na opätovnú distribúciu vyúčtovania úhrad za plnenia znáša vlastník bytu, kvôli ktorému sa opravné vyúčtovanie vykonáva, v plnom rozsahu.

7. Vyúčtovaním zistený nedoplatok je vlastník bytu povinný zaplatiť do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania. V prípade, že tak nevykoná, bude mu zaslaná upomienka so splatnosťou 30 dní. Ak nebude úhrada na základe upomienky uhradená v dobe splatnosti, správca podá návrh na riešenie súdnou cestou, prípadne exekúciou. V tej istej lehote je správca povinný vrátiť vlastníkom bytu preplatok zistený vyúčtovaním.

8. Zmluvná strana, ktorá je v omeškaní so splnením povinnosti podľa čl. II. ods. 7 tejto zmluvy, je povinná zaplatiť úrok z omeškania vo výške určenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov. Nárok na náhradu škody tým nie je dotknutý.

9. Správca nie je v omeškaní so splnením povinnosti, vyplývajúcej mu z titulu vrátenia preplatkov z vyúčtovania plnení v zmysle ods. 7 tohto článku zmluvy v prípade, ak na účte spravovaného domu nie je dostatočné finančné krytie na vrátenie preplatkov.

Článok III.

Práva a povinnosti vlastníka bytu

1. Práva a povinnosti vlastníka bytu sú určené zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, Občianskym zákonníkom a touto zmluvou.

2. Na zabezpečenie prevádzky, údržby, opráv, poskytovanie služieb a správy domu je vlastník povinný platiť mesačné zálohové preddavky za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru podľa evidenčného listu a zároveň je vlastník povinný uhrádzať mesačne vopred preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv.

3. Platby podľa čl. III. ods. 2 tejto zmluvy je vlastník bytu a nebytového priestoru v dome povinný poukazovať správcovi mesačne vopred, najneskôr do konca mesiaca predchádzajúceho bežnému mesiacu, za ktoré sa plnenie poskytuje.

4. V prípade omeškania týchto platieb je vlastník povinný zaplatiť správcovi úrok z omeškania vo výške určenej nariadením vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z.z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka, v znení neskorších predpisov, ktorý bude príjmom do fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

5. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný bez zbytočného odkladu najneskôr však do 15 dní od zmeny stavu písomne oznámiť správcovi skutočnosti rozhodné pre určenie výšky úhrad za poskytované služby spojené s užívaním bytu (napr. zmena počtu osôb) alebo nebytového priestoru.

6. Výška zmeny záloh podľa čl. II. ods. 4 tejto zmluvy môže nastať od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po skutočnosti, ktorá zakladá právo správcovi na vykonanie zmeny preddavkov.

7. Opravy v byte alebo nebytovom priestore si zabezpečuje vlastník bytu sám alebo prostredníctvom správcu. Náklady na opravy hradí vlastník bytu alebo nebytového priestoru v plnom rozsahu.

8. Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od správcu.

9. Vlastníci sú povinní správcovi písomne nahlásiť závady na ich meracích zariadeniach ako sú napr. vodomery na SV, TÚV a pod., prípadne nahlásiť hroziace nebezpečenstvo z porušených technických častí a zariadení domu nachádzajúcich sa v spoločných, bytových a nebytových priestoroch. Po požiadaní sú vlastníci povinní sprístupniť bytové, spoločné a pivničné priestory k vykonaniu odpočtov meračov, kontroly a opráv technických častí a zariadení domu.

10. Vlastníci sú povinní oznámiť písomne správcovi stavebné úpravy v byte, nebytovom priestore alebo v spoločnom priestore zasahujúce do technických častí a zariadení domu (rozvody vody, električky, plynu, rozvody ÚK – odpojenie sa a pod.), prípadne do statiky a vzhľadu domu, pričom tak môže konať až na základe príslušných zákonom stanovených povolení a v súlade s ustanovením § 11 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z.. Počas prác je vlastník povinný udržiavať spoločné priestory v čistote a odstrániť vzniknutý odpad na vlastné náklady. Vlastník zodpovedá za škody ním spôsobené a je povinný ich bezodkladne odstrániť, pričom nesmie obmedzovať ani ohrozovať ostatných vlastníkov v užívaní bytov a nebytových priestorov vrátane spoločných častí a zariadení domu.

11. Vlastníci sú povinní bezodkladne písomne nahlásiť správcovi akúkoľvek mimoriadnu udalosť, ktorá sa dotýka prevádzky či správy domu s dopadom na ďalšie zmluvné vzťahy (napr. požiar vo svojich priestoroch, poškodenie majetku a zariadení, poistnú udalosť, úraz v spoločných priestoroch domu a v jeho blízkom okolí a pod.).

12. Vlastníci týmto dávajú súhlas správcovi na spracúvanie ich osobných údajov v zmysle zákona č. 428/2002 Z.z. o ochrane osobných údajov, v znení neskorších predpisov, v rozsahu tejto zmluvy o výkone správy, a súhlasia s tým, aby poskytnuté osobné údaje boli spracované pre potreby správcu na účely evidencie vyplývajúcej zo správcovskej činnosti na základe tejto zmluvy. Vlastník súhlasí so sprístupnením svojich osobných údajov v evidenčnom liste a v dokladoch súvisiacich so správou domu poverenému zástupcovi vlastníkov v dome.

13. Vlastníci týmto splnomocňujú správcu, aby v ich mene:

- a) podával návrhy na začatie súdnych konaní, v ktorých sú uplatňované pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov týkajúcich sa správy, prevádzky, opráv a údržby domu, spoločných častí a zariadení domu.
- b) prijímal plnenia zo súdne priznaných nárokov,
- c) podával v mene vlastníkov v súdne rozhodnutých veciach opravné prostriedky,
- d) v rozsahu dohodnutej správy zastupoval vlastníkov pred súdmi, správnymi orgánmi a pri rokovaníach s tretími osobami,
- e) vykonával všetky úkony nevyhnutné k vyúčtovaniu, uplatňovaniu a vymáhaniu nedoplatkov prostredníctvom súdneho exekútora od neplatičov,
- f) vykonával záložne právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. za podmienok uvedených v zákone č. 182/1993 Z.z.,
- g) vymáhal vzniknuté nedoplatky od vlastníkov prostredníctvom dražobných spoločností.

Správca domu TERMMING, a.s., IČO: 35972254 splnomocnenie prijíma.

14. Za doručovanie písomností vlastníkom spôsobom v dome obvyklým v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. sa považuje doručovanie do oznamovacích schránok bytového domu alebo do schránok na poštu jednotlivých vlastníkov umiestnených v bytovom dome alebo elektronické doručenie na e-mailovú adresu, ktorú vlastník uvedie na túto zmluvu alebo na Vyhlásenie o pristúpení k Zmluve o výkone správy.

Článok IV.

Spôsob výkonu správy spoločných častí a zariadení domu

1. Prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva zabezpečuje na základe rozhodnutia vlastníkov správca sám alebo dodávateľským spôsobom. Správa domu sa riadi ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. a touto zmluvou.

2. Vlastník uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňuje na schôdzach vlastníkov bytov, ktoré zvoláva správca z podnetu štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov, alebo z vlastného podnetu najmenej však jedenkrát ročne.

3. Vlastník bytu rozhoduje o spoločných častiach a zariadeniach domu, najmä o tvorbe a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri hlasovaní sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov v dome, ak zákon č. 182/1993 Z.z. neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených okrem prípadov, pri ktorých zákon č. 182/1993 Z.z. vyžaduje inú väčšinu. Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov a o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome.

4. O priebehu schôdze vlastníkov bytov spíše zapisovateľ zápisnice, zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a NP zápisnicu, ktorá je overená overovateľmi zápisnice zvolenými na schôdzi vlastníkov. Zápisnica je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, z ktorých jeden obdrží správca a jeden poverený zástupca vlastníkov. Fotokópia zápisnice musí byť sprístupnená všetkým vlastníkom v dome na mieste v dome obvyklom.

5. Ak nejde o rozhodovanie o zmluve o spoločenstve, alebo o zmluve o výkone správy môže správca alebo zástupca vlastníkov vyhlásiť písomné hlasovanie. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci 7 dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Podrobnosti písomného hlasovania upravuje zákon č. 182/1993 Z.z..

6. Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení. Kompetencie zástupcov vlastníkov určia vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov domu.

7. Ak vlastník bytu vykoná len čiastočnú úhradu splatných preddavkov, bude táto správcom zúčtovaná na vyrovnanie predpisu platieb v poradí :

1. odmena za správu

2. záloha za služby
3. preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv,

8. Prevádzku domu, opravy, údržbu spoločných častí, zariadení, príslušenstva domu a odstraňovanie závad zistených z odborných prehliadok, zabezpečuje správca dodávateľským spôsobom po obdržaní písomnej žiadanky od zástupcu vlastníkov, ktorá je vystavená na základe rozhodnutia vlastníkov v zmysle zákona (s výnimkou havarijných stavov). Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa.

9. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru. Vlastníci na schôdzi vlastníkov môžu poveriť správcu, aby ich zastupoval.

Článok V.

Oprávnenie a spôsob hospodárenia s fondom prevádzky, údržby a opráv

1. Správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov.

2. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu, spoločných priestorov, príslušenstva, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

3. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lódií.

4. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

5. Súhlas na použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv nie je potrebný na úhradu nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami spoločných zariadení podľa osobitných predpisov ako aj na úhradu nákladov spojených s odstraňovaním závad zistených podľa odborných prehliadok z dôvodu, že

zástupcovia vlastníkov bytov doručia správcovi mesačne vopred pred stanovenými lehotami odborných prehliadok rozhodnutie vlastníkov o výbere dodávateľa. Ak nebude doručený výber dodávateľa, správca túto činnosť zabezpečí u dodávateľa, ktorý túto činnosť realizoval ako posledný.

6. Ak je potrebné urýchlene obnoviť prevádzkyschopnosť domu alebo zabrániť vzniku škôd (v prípade havarijného stavu), je správca oprávnený v nevyhnutne potrebnom rozsahu čerpať finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv aj bez súhlasu schôdze vlastníkov, s čím vlastníci podpisom tejto zmluvy súhlasia.

7. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním odborných prehliadok a skúšok, opráv a údržby z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv, ak písomným spôsobom včas upozorní zástupcov vlastníkov na takýto stav. Pod písomným spôsobom sa rozumie upozornenie o aktuálnom stave fondu prevádzky, údržby a opráv v porovnaní s najaktuálnejším bankovým výpisom odoslaným zástupcom vlastníkov aj elektronickou poštou.

8. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

9. Prostriedky fondu nepoužité v príslušnom kalendárnom roku sa nevracajú vlastníkom bytov, ale prechádzajú do nasledujúceho roka.

10. Prostriedky fondu sa vedú na osobitnom účte. Správca ich nesmie použiť na krytie nákladov iných domov vo svojej správe.

11. Predmet tejto zmluvy bude správca zabezpečovať len do výšky finančných prostriedkov na účte domu. Prípadné úroky z omeškania a sankčné poplatky vyúčtované s omeškaním platieb spojených s dodávkou služieb pri nedostatočnom finančnom krytí (čl. V. ods. 7 tejto zmluvy), znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

12. Prostriedky z prenájmu spoločných častí a zariadení domu sú príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Správca má povinnosť zaplatiť daň z príjmu do 15. 1. každého kalendárneho roka.

Osobitné ustanovenia

1. Škodu spôsobenú správcom pri výkone správy v rozpore s touto zmluvou znáša v plnom rozsahu správca.

2. Vlastník bytu zodpovedá za škody spôsobené užívaním bytu a neodborným zásahom v byte alebo na spoločných častiach a zariadeniach domu, alebo vykonanou opravou na zariadení bytu.

3. Vlastník bytu sa zaväzuje, že v prípade prevodu vlastníctva bytu bude o tejto skutočnosti bez zbytočného odkladu informovať správcu.

4. Opravu a rekonštrukciu v byte je povinný vlastník bytu oznámiť správcovi, pričom sa riadi ustanoveniami stavebného zákona.

5. Výmenu vykurovacích telies v byte môže vlastník bytu vykonať po písomnom oznámení správcovi len o tej istej vykurovacej ploche pôvodného vykurovacieho telesa.

6. Vlastníci splnomocňujú správcu na výkon činností a právne úkony uvedené v tejto zmluve.

7. Na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov bude správca na požiadanie zverejňovať menný zoznam nedoplatkov za aktuálny kalendárny mesiac zvolenému zástupcovi vlastníkov.

Článok VII.

Doba trvania zmluvy, ukončenie zmluvy

1. Táto zmluva o výkone správy sa uzatvára na dobu neurčitú.

2. K ukončeniu trvania zmluvy o výkone správy môže prísť :

- a) dohodou zmluvných strán,
- b) výpoveďou,
- c) odstúpením od zmluvy.

3. Zmluva môže byť ukončená jednostranne hociktorou zo zmluvných strán, a to písomnou výpoveďou. Výpovedná lehota je trojmesačná pre obidve zmluvné strany a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu zmluvu o výkone správy vypovedať, ak s výpoveďou prejaví súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome .

4. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, správu o svojej činnosti týkajúcej sa správy domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu. Správca je zároveň povinný predložiť vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia.

5. Správca najneskôr do 30 dní po ukončení zmluvného vzťahu a po úhrade všetkých dodávateľských faktúr, prevedie zostatok majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov na účet v banke nového správcu alebo spoločenstva. Zároveň odovzdá novému správcovi alebo spoločenstvu zoznam všetkých pohľadávok a záväzkov týkajúcich sa spravovaného domu.

6. Správca je oprávnený, na základe svojho rozhodnutia, jednostranne odstúpiť od zmluvy o výkone správy, ak nie je možné vykonávať úhrady za plnenia ani z príspevkov fondu prevádzky, údržby a opráv z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov.

7. Účinky odstúpenia od zmluvy o výkone správy nastávajú posledný deň kalendárneho mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bolo písomné odstúpenie od zmluvy doručené vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome.

8. Dňom ukončenia zmluvného vzťahu stráca platnosť splnomocnenie udelené správcovi v zmysle ustanovenia čl. III. ods. 13 a čl. VI. ods. 6 tejto zmluvy.

Článok VIII. Záverečné ustanovenia

1. Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomne po vzájomnej dohode, pričom dodatky k zmluve musia byť odsúhlasené nadpolovičnou väčšinou vlastníkov. Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome.

2. Právne vzťahy neupravené touto zmluvou sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a zákona č. 182/1993 Z.z.. Zmluvné strany sa zaväzujú prípadné spory týkajúce sa tejto zmluvy prednostne riešiť dohodou.

3. Zmluvné strany vyhlasujú, že si zmluvu prečítali, porozumeli obsahu tejto zmluvy, s jej ustanoveniami súhlasia a na znak súhlasu ju podpisujú.

4. Táto zmluva o výkone správy je vyhotovená v dvoch vyhotoveniach, z ktorých po jej podpise každá zo zmluvných strán obdrží jedno vyhotovenie.

5. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami, pričom na strane vlastníkov bytov sa vyžaduje jej podpísanie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov. Zmluva nadobúda účinnosť dňa 01.02.2014.

V Malackách dňa : 31.01.2014

za správcu
TERMMING, a.s.
Rastislav Maršálek, v.r.
na základe plnej moci

Vlastníci:

Číslo bytu	Meno priezvisko	Podpis vlastníka	
1-B	BVG Group plus,s.r.o.,		
2-B	BVG Group plus,s.r.o.,		
3-B	BVG Group plus,s.r.o.,		
4-B	BVG Group plus,s.r.o.,		
5-B	BVG Group plus,s.r.o.,		
6-B	BVG Group plus,s.r.o.,		
7-B	BVG Group plus,s.r.o.,		
8-B	Vynáhliková Gabriela		
1-N2	MH 21,s.r.o.,		
12-N1	BVG Group plus,s.r.o.		
Pr.8-A	BVG Group plus,s.r.o.		
Pr.8-B	Vynáhliková Gabriela		
Pr.8-C	BVG Group plus,s.r.o.		
Pr.8-D	BVG Group plus,s.r.o.		
Pr.8-E	BVG Group plus,s.r.o.		
Pr. 9	Obec Vysoká pri Morave		