



- prítomných vlastníkov a v súlade s osobitnými právnymi predpismi (napr. stavebný zákon, predpisy o požiarnej ochrane, bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, hygiena).
3. Správca zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona.
  4. Správca sa zaväzuje:
    - a) správca vykonáva správu majetku vlastníkov samostatne, v mene vlastníkov a na účet vlastníkov v zmysle zákona,
    - b) viesť fond prevádzky, údržby a opráv domu na samostatných položkách v evidencii na účte (ďalej len „fond“),
    - c) zabezpečovať výkon správy domu len do výšky prostriedkov vo fonde, pokiaľ je nutné pre zamedzenie vzniku škôd vynaložiť prostriedky vyššie, je správca povinný o potrebe ďalších finančných prostriedkov bezodkladne informovať vlastníkov,
    - d) zabezpečovať činnosti podľa predmetu zmluvy s maximálnou odbornou starostlivosťou a chrániť záujmy vlastníkov,
    - e) uzatvárať v mene vlastníkov zmluvy s tretími stranami na zabezpečenie prevádzky, zmluvy na opravy a údržbu domu po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou (v zmysle § 14 ods. 3 zákona) prítomných vlastníkov. Pre kvalifikované rozhodnutie vlastníkov správca predloží ponuky minimálne troch dodávateľov predmetnej služby.  
Návrh na ponuku má právo predložiť aj vlastník bytu ako rovnocennú ponuku.
    - f) zabezpečovať výkon správy domu tak, aby boli účelne využité prostriedky s tým, že vykoná všetky potrebné úkony k tomu, aby sa predchádzalo škodám na dome,
    - g) používať fond len na účely, na ktoré je tento v zmysle § 10 ods. 3 zákona, resp. Čl. VI ods. 4, 5 tejto zmluvy určený, pričom musí osobitne evidovať zálohové platby za služby spojené s prevádzkou domu,
    - h) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
    - i) používať prostriedky z fondu v nasledovnom poradí:
      - 1) úhrady za služby spojené s prevádzkou domu, vodné, stočné, poistenie domu
      - 2) odmena za správu,
      - 3) opravy a údržba
    - j) predložiť najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka vlastníkom správu o činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa najmä finančného hospodárenia domu, stavu spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj o iných významných skutočnostiach ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome,
    - k) raz štvrtročne predloží správca zástupcom vlastníkov výpisy z účtu zriadeného správcom k nahliadnutiu alebo kópie došlých faktúr, prehľad o celkovom pohybe na účte domu, v dohodnutom termíne v čase stránkových dní v sídle správcu.
    - l) vlastníci súhlasia s poskytnutím zoznamu neplatičov, ktorý bude obsahovať spolu s výškou nedoplatku aj meno, priezvisko a číslo bytu neplatiča. Tento zoznam neplatičov bude použitý pre prácu zástupcov vlastníkov a ako podklad k informácii o neplatičoch na schôdzkach vlastníkov. V žiadnom prípade nesmie byť zoznam neplatičov použitý v rozpore s príslušnými ustanoveniami zákona NR SR č. 122/2013 Z.z. o ochrane osobných údajov v platnom znení, alebo s legislatívou nadväzujúcou na tento zákon, tým nie je dotknuté právo správcu zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 Eur,
    - m) zachovávať mlčanlivosť o všetkých skutočnostiach, o ktorých sa dozvedel pri výkone správy domu voči tretím stranám,
    - n) zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej však raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov,
    - o) umožniť vlastníkovi na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu,
    - p) zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka bytu v dome,
    - q) vykonávať práva k majetku len v záujme vlastníkov,
    - r) zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade s touto zmluvou a zákonom.
  5. Správca je povinný spracovať predpokladané náklady za služby spojené s prevádzkou domu a primerane stanoviť vlastníkom zálohové platby do fondu.
  6. Správca je povinný vypracovať plán údržby a opráv.
  7. Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome.

Správca má právo a povinnosť požadovať od vlastníkov zvýšenie zálohových platieb, prípadne jednorazovú dotáciu do fondu, pokiaľ prostriedky vo фонде nepostačujú na priebežné alebo konečné krytie nákladov za služby spojené s prevádzkou domu. V prípade, že vlastníci, alebo niektorý z nich takúto požiadavku neakceptuje, nezodpovedá správca za škodu spôsobenú nezabezpečením potrebných služieb.

8. Správca má povinnosť poukázať preplatky z vyúčtovania služieb vlastníkom do 14 dní od vykonania vyúčtovania, pokiaľ sa nedohodne inak.
9. Správca má právo na odmenu za výkon správy domu v zmysle čl. VIII zmluvy.
10. Správca má právo označiť správu na viditeľnom mieste objektu, vopred odsúhlasenom nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov.
11. Správca si vyhradzuje právo v prípade neuhradenia mesačných preddavkov:
  - a) vyzvať vlastníka k úhrade mesačných preddavkov upomienkou,
  - b) ak vlastníkovi, vznikne nedoplatok vo výške zodpovedajúcej trom mesačným zálohovým preddavkom, má správca právo, odpojiť predmetný byt alebo nebytový priestor od dodávok vody. Odpojenie bude zrealizované len, ak je technicky možné, a takéto odpojenie nesmie obmedziť výkon vlastníckych práv ostatných vlastníkov. Odpojením od vyššie uvedených médií nie je dotknuté právo vymáhať nedoplatok súdnou cestou,
  - c) ak nedôjde k vyrovnaniu – úhrade, správca bude pohľadávku vymáhať podaním návrhu na príslušný súd,
  - d) zriadenie záložného práva na predmetný byt alebo nebytový priestor v prospech vlastníkov podľa § 15 zákona.

#### ČLÁNOK IV

#### Práva a povinnosti vlastníkov

1. Vlastníci sa zaväzujú realizovať svoje práva a povinnosti v súlade so zákonom, predovšetkým ust. §§ 11 až 15 zákona.
2. Vlastníci sa zaväzujú odovzdať správcovi všetky potrebné doklady a informácie, ktoré sú potrebné k zabezpečeniu záležitostí dohodnutých v tejto zmluve a poskytnúť správcovi všestrannú súčinnosť.
3. Na zabezpečenie údržby a opráv spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva sú vlastníci povinní poukazovať mesačne príspevok do fondu vo výške ..... € na každý m<sup>2</sup> úžitkovej výmery plochy bytu (viď. čl. I zmluvy), vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca.
3. Na zabezpečenie prevádzky sú vlastníci povinní platiť mesačne vopred na účet domu v banke vždy do 15. dňa príslušného kalendárneho mesiaca zálohové platby za služby tak, ako boli stanovené správcom a odsúhlasené vlastními (podľa § 10 ods. 1 zákona). Vlastníci sú povinní uhradiť aj správcom požadovanú jednorazovú dotáciu v zmysle čl. III ods. 7 tejto zmluvy.
4. Vlastníci sa zaväzujú platiť správcovi odmenu konkrétne uvedenú v čl. VIII zmluvy za zabezpečenie činnosti vyplývajúcej z tejto zmluvy. Odmena správcu bude je splatná v zmysle čl. VIII ods. 2 zmluvy a vlastníci ju uhradí spoločne s platbou podľa čl. IV ods. 3 tejto zmluvy.
5. Vlastníci sú povinní uhradiť prípadné nedoplatky za služby do 14 dní od doručenia vyúčtovania správcom do fondu, alebo dohodou, splátkový kalendár.
6. Vlastníci majú právo oboznamovať sa počas výkonu správy s agendou týkajúcou sa správy domu.
7. Vlastníci majú právo a povinnosť kontrolovať opodstatnenosť vynaložených nákladov na prevádzku, údržbu a opravy domu, pri zálohových platbách a vyúčtovaniach bude správca bytového domu akceptovať platné podmienky, ktoré boli dohodnuté medzi vlastními bytov na predchádzajúcich schôdzach .
8. Vlastníci majú právo a povinnosť vyjadriť sa vopred ku každému výdaju na opravy a údržbu, v zmysle čl. VI ods. 4 tejto zmluvy.
9. Vlastníci majú právo a povinnosť požadovať od správcu informácie o použití prostriedkov fondu.
10. Vlastníci sú povinní vo vlastnom záujme oznámiť správcovi bez zbytočného odkladu každú zmenu užívania bytových priestorov, ako aj iné skutočnosti, rozhodujúce pre určenie výšky úhrady za služby spojené s užívaním bytov/nebytových priestorov. Každý vlastníci bytu je povinný zástupcovi bytového domu vždy k 1.1. v každom roku písomne oznámiť počet osôb bývajúcich v byte. V prípade, že sa počet osôb bývajúcich v byte vlastníka bytu v priebehu roka zmení, je vlastníci predmetného bytu povinný tuto skutočnosť písomne oznámiť zástupcovi bytového domu a to najneskôr do 10 kalendárnych dní odo dna zmeny. V prípade, že si vlastníci bytu svoje povinnosti voči zástupcovi bytového domu v danom termíne nespĺní, bude znášať všetky následky súvisiace s nespĺnením si tejto ohlasovacej povinnosti. Za osobu bývajúcu v byte sa považuje každá osoba od narodenia, ktorá býva v predmetnom byte ako aj každá osoba, ktorá sa v tomto byte zdržiava po dobu aspoň jedného kalendárneho mesiaca .
11. Vlastníci sú povinní v prípade zmeny vlastníctva alebo jeho časti informovať písomne o tejto skutočnosti správcu bez zbytočného odkladu.
12. Vlastníci na základe vlastného výberu poverujú správcu na prípravu, prerokovanie a uzatvorenie Poistnej zmluvy na poistenie domovej nehnuteľnosti. Poistná zmluva musí byť písomne

- odsúhlasená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Poistnú zmluvu podpíše za vlastníkov správca. Úhrada poistného bude realizovaná v zmysle uzatvorenej zmluvy. Prípadné poistné plnenie zo strany poisťovne bude výnosom fondu prevádzky, údržby a opráv domu.
13. Vlastníci majú právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemkov na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť doručené (písomne, mail ) každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne a to do piatich pracovných dní od konania schôdze (písomne, mail).
  14. Schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní na schôdzi sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, to neplatí, ak ide o hlasovanie podľa ust. § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1, § 14 ods. 4 a 5 a § 16 ods. 3 a 4 zákona.
  15. Ak vlastníci bytov rozhodujú o úvere, o každom dodatku k nej, o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej, o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov 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 a o zmene formy výkonu správy; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušenstva alebo ich častí. Ak a rozhoduje písomným hlasovaním o veciach podľa tohto bodu, podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacie listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.
  16. Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 30 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká, ak sa o výsledku hlasovania nedozvedel, má právo sa obrátiť na súd najneskôr do 3 mesiacov.
  17. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. 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 nebytového priestoru v dome.
  18. O priebehu schôdze vlastníkov spíše zápisnicu zástupca vlastníkov určený na začiatku schôdze vlastníkov.
  19. Vlastník je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru v zmysle § 11 ods. 3 zákona. Napr. v prípade závady vodomeru.

## **ČLÁNOK V**

### **Spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva**

Správca zabezpečuje prevádzku domu, opravy a údržbu spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu dodávateľským spôsobom po odsúhlasení nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v zmysle ust. § 14 ods. 3 zákona.

## **ČLÁNOK VI**

### **Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Na prevádzku, údržbu, opravy, prípadne zlepšenia spoločných častí, zariadení a príslušenstva prispievajú vlastníci do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý vytvárajú svojimi mesačnými preddávkami určenými podľa tejto zmluvy.
2. Fond slúži na úhradu plnení spojených s prevádzkou domu a fond údržby a opráv slúži na úhradu plnení spojených s údržbou a opravami, prípadne zlepšenia spoločných častí a zariadení domu.
3. Finančné prostriedky fondu určené na prevádzku domu a finančné prostriedky určené na údržbu, opravy, prípadne zlepšenia spoločných častí a zariadení vedie správca v účtovníctve v analytickom členení.
4. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušenstva pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu

domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Fond prevádzky, údržby a opráv sa používa aj na financovanie nákladov spojených s pravidelnými prehliadkami vyhradených technických zariadení podľa osobitných predpisov a na financovanie údržby a opravy. Na financovanie bežnej údržby a opravy nepresahujúcej v jednotlivom prípade **čiasťku 300,- EUR**, s výnimkou havárií, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov formou emailu. Správca má povinnosť o všetkých platbách vopred informovať vlastníkov prostredníctvom emailu, pričom určí a poučí vlastníkov o päťdňovej lehote na odpoveď. V prípade, že nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov nevyjadrí svoj súhlas v uvedenej lehote prostredníctvom emailu, správca zvolá mimoriadnu schôdzu vlastníkov. Pri opravách a údržbe v jednotlivom prípade presahujúcom **čiasťku 300,- EUR**, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov formou zápisnice zo schôdze vlastníkov.

5. Prostriedky fondu, prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.
6. Správca si vyhradzuje právo zabezpečiť opravu alebo vykonať nevyhnutné opatrenia aj nad stanovený finančný limit pri bezprostredne hroziacom nebezpečenstve alebo vzniku škody prípadne jej nárastu. O takomto nevyhnutnom opatrení ihneď informuje zástupcov vlastníkov.
7. Ak vlastníci nedajú súhlas k realizácii opráv a údržby, na ktoré ich správca upozornil, nezodpovedá správca za škody vzniknuté ich nevykonaním.
8. Prostriedky fondu nepoužívané v príslušnom kalendárnom roku sa vlastníkom a budúcim vlastníkom nevracajú a prechádzajú do nasledujúceho roku, vrátane úrokov.
9. Správca nezodpovedá za škody spôsobené nerealizovaním plánu opráv v dome z dôvodu nedostatku finančných prostriedkov vo fonde opráv a údržby.

## **ČLÁNOK VII**

### **Rozsah správy**

Za účelom splnenia povinnosti uvedenej v čl. III tejto zmluvy sa zmluvné strany dohodli na tomto rozsahu zabezpečovania týchto konkrétnych činností:

#### **1. Pre zabezpečenie plynulého výkonu správy vykoná správca v prvých troch mesiacoch správy:**

- a) preskúmanie existujúcich a/alebo nadviazanie zmluvných vzťahov s firmami zabezpečujúcimi služby objektu ( voda, kanalizácia, elektrina a iné),
- b) preskúmanie iných zmlúv a vstúpenia do práv správcu pri týchto zmluvách,
- c) preskúmanie finančnej situácie domu, spracovanie predpokladaného vývoja príjmov a výdavkov s návrhom finančného plánu na najbližší rok,
- d) správca zabezpečí spracovanie plánu údržby a opráv do 60-tich dní od prevzatia objektu,

#### **2. V oblasti ekonomiky a hospodárenia:**

- a) zriadenie bankového účtu domu, na ktorý budú plynúť príspevky do fondu,
- b) vedenie evidencie príjmov a výdavkov domu vrátane spracovania vyúčtovania služieb spojených s prevádzkou objektu
- c) vykonávanie všetkých úhrad súvisiacich s prevádzkou domu vrátane daní a verejných poplatkov tretím stranám, tieto úhrady správca vykoná len ak sú na účte domu na tento účel dostatočné finančné prostriedky,
- d) určovanie výšky záloh za služby spojené s užívaním domu,
- e) inkaso príspevkov do fondu,
- f) určovanie doby splatnosti úhrad a ich vymáhanie,
- g) výkon cenovej, technickej a vecnej kontroly vykonávania a fakturácie prác na dome,
- h) vyúčtovanie príjmov a výdavkov domu.

#### **3. V technickej oblasti:**

V spolupráci so zástupcami vlastníkov spracovať zoznam nedostatkov a nedorobkov v dome a predložiť dodávateľovi stavby na reklamáciu, vrátane nedostatkov vyplývajúcich z kolaudácie objektu. Zápis o kolaudačných nedostatkoch obdrží správca od zhotoviteľa,

- a) zabezpečovanie technickej evidencie o dome a zaznamenávanie všetkých zmien,
- b) spracovanie zoznamu potrebných opráv a údržby,
- c) zabezpečenie bežnej údržby a opráv menšieho rozsahu a dozoru nad nimi do výšky finančných prostriedkov a v zmysle postupu podľa čl. VI ods. 4 tejto zmluvy,
- d) zabezpečenie opráv a vykonanie opatrení v nevyhnutnom rozsahu aj nad stanovený finančný limit za účelom odvrátenia bezprostrednej hrozby alebo vzniku škody, prípadne jej nárastu, o takejto situácii a opatreniach je nutné zástupcov vlastníkov ihneď informovať,

- e) spracovanie harmonogramu revízií a odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, zabezpečenie jeho realizácie v zmysle tejto zmluvy po odsúhlasení vlastníckmi, s výnimkou havárií,
- f) zabezpečenie výkonu opatrení uložených revíziami alebo kontrolami,
- g) odborná účasť na kontrolách štátneho stavebného dohľadu.

#### **4. V oblasti prevádzky nehnuteľností:**

Zabezpečenie všetkých služieb spojených s užívaním a prevádzkou domu spočívajúcich najmä v dodávke vody, poistenia budovy, uzatvorenie zmlúv na tieto služby, výkon činností vyplývajúcich z plnenia týchto zmlúv pre správcu, ako aj

- a) zabezpečenie dezinfekcie, dezinsekcie, deratizácie v prípade potreby,
- b) zabezpečenie upratovanie, údržby spoločného pozemku

#### **5. V právnej oblasti:**

- a) príprava podkladov pre podanie návrhov na súd vo veciach týkajúcich sa správy domu,
- b) v prípade potreby súdno-znaleckých posudkov a iných závažnejších materiálov pre podanie na súd, finančné náklady na zabezpečenie týchto služieb znášajú spoluvlastníci
- c) zastupovanie vlastníkov pred orgánmi štátnej správy alebo obce vo veciach týkajúcich sa správy domu.

### **ČLÁNOK VIII**

#### **Odmena za správu**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že správca má nárok na mesačnú odmenu za výkon správy v zmysle tejto zmluvy v nasledovnej výške:
  - a) **vo výške EUR** za každý byt v dome, a
  - b) **vo výške EUR** za m<sup>2</sup> nebytového priestoru v dome.
2. Odmena správcu je splatná mesačne do 15. dňa príslušného mesiaca z fondu.
3. Odmena za služby nad rámec povinností správcu, upravených touto zmluvou bude správca účtovať sadzbu podľa platného cenníka služieb, ktorý tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy. Ak sa správca stane platcom DPH, odmena sa navýši o DPH.

### **ČLÁNOK IX**

#### **Zodpovednosť za škody**

Správca zodpovedá za škodu na dome, okrem takej škody, ktorú nemohol správca odvrátiť ani pri vynaložení odbornej starostlivosti alebo ak by napriek upozorneniu správcu nevyčlenili vlastníci dostatočné finančné prostriedky na zabránenie vzniku škody alebo ak by vlastníci aj napriek upozorneniu správcu trvali na príkaze majúcom za následok vznik škody.

### **ČLÁNOK X**

#### **Plnomocnenstvo**

Vlastníci splnomocňujú správcu na právne úkony, ktoré v ich mene vykoná v súvislosti so zabezpečením povinností vyplývajúcich z výkonu správy v zmysle tejto zmluvy. Z týchto právnych úkonov budú zaviazaní priamo vlastníci.

### **ČLÁNOK XI**

#### **Zvolení zástupcovia vlastníkov**

1. Vlastníci si volia na obdobie jedného roka zo svojich radov zástupcov, ktorí ich budú spoločne zastupovať, a to najmä vo vyjadreniach sa, alebo vo veci udelenia súhlasu vlastníkov v zmysle tejto zmluvy.
2. Zástupcovia vlastníkov spolupracujú so správcom pri kontrole množstva a kvality zmluvne zabezpečovaných služieb.
3. Zástupca vlastníkov kontroluje dodržiavanie harmonogramu opráv zabezpečovaných správcom.
4. Zástupca vlastníkov zabezpečuje vyvesenie oznamov a dôležitých upozornení vydaných správcom na určenom mieste v dome.
5. Každého zvoleného zástupcu vlastníkov môže na schôdzi vlastníkov nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov odvolať z dôvodu neplnenia povinností, prípadne poškodzovania záujmov vlastníkov.
6. Zvolený zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť, túto skutočnosť je povinný písomne oznámiť ostatným zástupcom vlastníkov, ktorí následne najneskôr do 15 dní odo dňa doručenia odstúpenia zvolajú schôdzu vlastníkov. Odstúpenie zástupcu vlastníkov je účinné ku dňu konania prvej schôdze vlastníkov po doručení jeho odstúpenia ostatným zástupcom vlastníkov.

## ČLÁNOK XII Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa uzatvára na dobu neurčitú. Každá zmluvná strana môže zmluvu ukončiť písomnou výpoveďou. V prípade výpovede zmluva zaniká uplynutím 3-mesačnej výpovednej lehoty v zmysle zákona. Výpovedná lehota začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhej zmluvnej strane.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami a účinnosť 1. dňom mesiaca, ktorý nasleduje po podpise tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
3. Zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými dodatkami, potvrdenými obidvomi zmluvnými stranami.
4. Odstúpiť od tejto zmluvy s okamžitou platnosťou môžu zmluvné strany v prípade porušenia/nedodržania ktoréhokoľvek ustanovenia tejto zmluvy a/alebo zákona jednou zo zmluvných strán (napr. ak neplatenie príspevkov do fondu zo strany vlastníkov dosahuje taký stav, že ani s použitím fondu nepostačujú finančné prostriedky na úhradu služieb, alebo ak správca neuhradí cenu služieb napriek tomu, že na bankovom účte domu sú dostatočné finančné prostriedky). Odstúpenie musí byť písomné a doručené druhej zmluvnej strane.
5. Vzťahy neupravené touto zmluvou sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákona a osobitných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností.
6. Pri ukončení správy správca odovzdá vlastníkom:
  - do 30 dní pred skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, správu o svojej činnosti, všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou vrátane všetkých existujúcich projektových a písomných dokumentácií od objektu,
  - do 60 dní od ukončenia správy vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie; v prípade, ak je vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie závislé od údajov od tretej osoby /dodávateľa, tak správca odovzdá vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie do 60 dní od doručenia posledného, pre vyúčtovanie relevantného údaju od takejto osoby, pričom v takomto prípade je správca povinný odovzdať vyúčtovanie za predchádzajúce obdobie najneskôr do 31.5. nasledujúceho roka.Vyúčtovanie fondu správca predloží do 30 dní po ukončení správy a poukáže zostatok fondu na bankový účet určený vlastníkami.
7. Akákoľvek zásielka zmluvnej strany (napr. výpoveď, odstúpenie a pod.) podľa tejto zmluvy sa považuje za doručení aj v prípade, ak adresát zásielku odmietol prevziať alebo ju neprevzal v poštou stanovenej lehote a zásielka bola odoslaná na adresu uvedenú v tejto zmluve alebo – v prípade zmeny adresy zmluvnej strany – na adresu dodatočne písomne oznámenú zmluvnej strane druhou zmluvnou stranou. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na doručovanie oznámenia o zmene adresy zmluvnej strany.
8. Zmluvné strany sa zaväzujú, že prípadné spory týkajúce sa plnenia jednotlivých ustanovení tejto zmluvy budú prednostne riešiť vzájomnou dohodou.
9. Táto zmluva je zviazaná so zmluvami o výkone správy ostatných vlastníkov bytov a/alebo nebytových priestorov v dome so správcom. Znenie všetkých týchto zmlúv o výkone správy je identické a bolo schválené vlastníkami bytov a/alebo nebytových priestorov v dome v zmysle zákona. Ukončenie platnosti tejto zmluvy (výpoveďou, odstúpením, dohodou) alebo jej zmena sú možné len v prípade ukončenia platnosti alebo zmeny všetkých zmlúv o výkone správy, pričom predpokladom je schválenie takéhoto úkonu vlastníkami bytov a/alebo nebytových priestorov v dome v zmysle tejto zmluvy a zákona. Z uvedeného vyplýva, že zmluvou o výkone správy vzniká zmluvný vzťah medzi správcom na jednej strane a všetkými vlastníkami bytov a/alebo nebytových priestorov v dome na druhej strane.
10. Zmluva je vyhotovená v 2 exemplároch. Každá zmluvná strana dostane jeden exemplár vyhotovenia originálu zmluvy.
11. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním prečítali, jej ustanoveniam rozumejú, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní podľa ich skutočnej a slobodnej vôle, nie v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok a na znak súhlasu ju podpisujú.

V \_\_\_\_\_, dňa \_\_\_\_\_

**Správca:**

**Vlastník:**